

## **Titre I - Dispositions générales**

p 2

### **Chapitre 1 - Champ d'application, portée et contenu du règlement**

p 3

- 1- Champ d'application territorial
- 2- Champ d'application matériel
- 3- Cumul des réglementations d'urbanisme
  - 1) *Les règles générales d'urbanisme*
  - 2) *Les servitudes d'utilité publique applicables dans la commune (voir liste en annexe du PLU).*
  - 3) *Protection du patrimoine et découvertes archéologiques*
  - 4) *Ouvrages spécifiques*
  - 5) *Eléments protégés par la loi « Paysage »*
  - 6) *Zone inondable*
  - 7) *Reconstruction à l'identique après sinistre*

### **Chapitre 2 - Division du territoire en zones**

p 5

- 1- Les différentes zones
  - 1) *Les zones urbaines*
  - 2) *Les zones à urbaniser*
  - 3) *Les zones agricoles*
  - 4) *Les zones naturelles*
- 2- Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal

## **Titre II - Dispositions applicables aux différentes zones**

p 9

### **Chapitre 3 - Annexes**

p 51

#### **Définitions :**

- Voie
- Gabarit, emprise au sol, hauteur.

#### **Complément à l'article 1AU 4- Etude SETEGUE réalisée en 2006 :**

« Définition d'une stratégie de gestion des eaux pluviales au travers des documents d'urbanisme »

## **Titre 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

## **Chapitre 1 - Champ d'application, portée et contenu du règlement**

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

### ***1- Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Donville-Les-Bains.

### ***2- Champ d'application matériel***

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...)

### ***3- Cumul des réglementations d'urbanisme***

#### **1) Des règles générales d'urbanisme.**

**Certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>).**

#### **2) Les servitudes d'utilité publique applicables sur la commune (voir document n°6 en annexe du P.L.U. ).**

#### **3) Protection du patrimoine et découvertes archéologiques**

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse Normandie (service régional d'archéologie 10 rue Bailey 14052 CAEN Cedex, tel 02 31 46 39 19). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

*1- Depuis l'entrée en vigueur de la réforme du permis de construire et autorisations d'urbanisme (1<sup>er</sup> octobre 2007)*

#### 4) – 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 des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, support pour haut-débit, châteaux d'eau, stations d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

#### 5) – Eléments protégés par la Loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages

Les éléments du paysage (bosquets, îlots arborés ou arbustifs, haies bocagères) repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1<sup>7</sup><sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ;
- une autorisation du maire est obligatoire pour tous travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé.

#### 6) – Zone inondable

Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/2500<sup>ème</sup>) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics (d'intérêt général ou collectif) et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

#### 7) – Reconstruction à l'identique après sinistre

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal.

## Chapitre 2 - Division du territoire en zones

### 1- Les différentes zones

#### 1) les zones urbaines

- la zone Ua zone urbaine dense
- la zone Ub zone urbaine
- la zone Uc zone urbaine pavillonnaire
- la zone Ut zone urbaine autorisant des équipements et constructions en lien avec l'activité balnéaire
- la zone Ux zone d'activités artisanales et industrielles

#### 2) les zones à urbaniser

- la zone 1AU zone à urbaniser (à court ou moyen terme)
- la zone 1AUa zone à urbaniser située dans les espaces proches du rivage
- la zone 1AUe zone à urbaniser à vocation d'équipements
- la zone 2AU zone à urbaniser à long terme
- la zone 2AUxr zone à urbaniser à long terme (sous réserve d'une dépollution du site)

#### 3) les zones naturelles

- la zone Na zone naturelle comprenant du bâti de caractère (où toute démolition devra faire l'objet au préalable d'un permis de démolir)
- la zone Nc zone naturelle réservée à la réalisation d'hébergements touristiques de plein air
- la zone Ne zone naturelle autorisant les équipements de sport et de loisirs de plein air
- la zone Nh zone naturelle correspondant au site actuel de l'hippodrome
- la zone NL zone à caractère d'espaces naturels ou semi-naturels de la commune, située notamment à l'intérieur de la bande des 100 mètres.
- la zone Nm zone naturelle de protection propre au Domaine Public Maritime
- la zone Np zone naturelle de protection (notamment vallée du Boscq, abords de l'Eglise Saint-Clair...)
- la zone Np e c zone naturelle protégée strictement en raison de son rôle dans l'expansion des crues du Boscq.
- la zone Nr zone naturelle de protection renforcée correspondant aux « Espaces Remarquables ».

#### 4) la zone agricole

- la zone A zone agricole

#### **Sont également indiqués sur le plan de zonage, sur un plan annexe ou au chapitre annexe**

- o les emplacements réservés,
- o les zones de préemption (D.P.U.),
- o les lotissements (de plus de 10 ans) non devenus caducs : Le Lotissement « Les Minquiers »

## **2- Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal**

### **Art 1 - Affectation des sols**

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

### **Art 2 - Extensions mesurées**

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones existantes à la date de référence, est interdite.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf dispositions contraires du règlement spécifique de la zone. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

### **Art 3 - Effets des emplacements réservés**

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

### **Art 4 - Construction d'équipements publics d'intérêt général ou collectif**

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols.

### **Art 5 - Edifices vétustes ou détruits par sinistre**

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable,
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

## **Art 6 - Changement de destination**

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

## **Art 7 - Adaptations mineures**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

\* \* \*

## **Titre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## ZONE U

Il s'agit d'un espace bâti dense et continu dont la vocation reste le bâti résidentiel. Les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat sont toutefois admises.

La zone est divisée en trois secteurs :

Ua : zone urbaine dense ;

Ub : zone urbaine (au sein des espaces proches du rivage, et au sein de l'agglomération) ;

Uc : zone urbaine pavillonnaire.

**Article U1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales qui augurent des nuisances tels que les activités du bâtiment, mécaniques, produits chimiques ne relevant pas du régime installation classée.
- Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes (de plus de trois mois).
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

**Article U2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toutes nouvelles activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations dans les secteurs Ua et Ub.

**Article U3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**○ **Accès**➤ ***Terrains enclavés :***

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

➤ ***Desserte :***

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie (publique ou privée) dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**Article U4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est obligatoire.

Toute construction ou installation, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

○ **Assainissement**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

La qualité des effluents et les flux rejetés doivent être compatibles avec les capacités de traitement de la station d'épuration.

○ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- Soit dans le réseau collecteur,
- Soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

**Article U5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

**Article U6 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques**

Les constructions devront être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ;
- soit en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Cependant, s'il existe un alignement de fait des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.

Toutefois, les balcons, vérandas, loggias et autres appendis sont implantables sur la marge de reculement. Dans ce cas, la distance entre la limite de la voirie et la construction ne peut être inférieure à 1 mètre, sans nuire à l'accès et au stationnement mentionnés à l'article U12.

Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

**Article U7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait d'une distance minimale de 3 mètres.

**Article U8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**Article U9 Emprise au sol des constructions**

En secteur Ua, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100% de la surface de la parcelle.

En secteur Ub, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface de la parcelle.

En secteur Uc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

Ne sont comptabilisées dans le calcul d'emprise de la construction, les vérandas (d'une emprise au sol < à 20 m<sup>2</sup>) et les sas.

**Article U10 Hauteur maximale des constructions**

En secteur Ua : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres pour les bâtiments collectifs et 11 mètres pour les maisons individuelles, sauf route de Coutances où il sera autorisé R+2+C.

En secteur Ub : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres, sauf route de Coutances où il sera autorisé R+2+C.

En secteur Uc : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

Les garages indépendants du volume principal de la construction ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres, s'il s'agit d'une toiture-terrasse, cette hauteur maximale est ramenée à 3 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée, garde-corps...

**Article U11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire sera refusé 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.

### Les clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.  
La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,20 mètre.

Aux abords des carrefours et ronds points, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre pour permettre d'optimiser la visibilité.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **Article U12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour l'ensemble de la zone U, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
  - o Deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- **pour les immeubles d'habitation collective :**
  - o Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.
- **pour les constructions à usage de bureaux :**
  - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- **pour les établissements commerciaux :**
  - o **Commerces courants :**
    - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
  - o **Hôtels et restaurants :**
    - Une place de stationnement par chambre
    - Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme, une participation financière sera exigée si le pétitionnaire ne peut réaliser les surfaces de stationnement.

**Article U13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Non réglementé.

**Article U14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **ZONE Ut**

Il s'agit d'un espace partiellement bâti, situé au lieu-dit de « L'Ermitage » en continuité de l'urbanisation existante.

Cette zone Ut autorise les équipements et les constructions en lien avec l'activité balnéaire. Elle est soumise à une Orientation d'Aménagement (annexée au présent dossier - Document n°3).

### **Article Ut1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article Ut 2.

### **Article Ut2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions, équipements, installations en lien avec l'activité balnéaire et touristique, sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement<sup>1</sup>.

*1- L'orientation d'aménagement est annexée au présent dossier (au document n°3).*

**Article Ut3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**○ **Accès**➤ ***Terrains enclavés :***

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

**Article Ut4 Desserte par les réseaux**○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

○ **Assainissement**➤ ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

➤ ***Eaux pluviales :***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, par rejet des eaux pluviales vers le collecteur des eaux pluviales quand il existe ou vers le milieu récepteur. La collectivité pourra exiger si nécessaire la pose d'un dispositif de prétraitement de type décanteur, débourbeur, déshuileur.

**Article Ut5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article Ut6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter l'Orientation d'aménagement annexée au présent dossier (document n°3). Celle-ci délimite une zone d'implantation indicative alliant la topographie du terrain et la situation des constructions existantes.

**Article Ut7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter l'Orientation d'aménagement annexée au présent dossier (document n°3).

**Article Ut8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article Ut9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 30% de la surface de l'unité foncière. Dans le cas d'une opération de restructuration urbaine<sup>1</sup>, l'emprise au sol du nouveau projet ne devra pas dépasser celle des constructions existantes.

**Article Ut10 Hauteur maximale des constructions**

Pour toute construction nouvelle, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 13 mètres (en tenant compte de la déclivité du terrain naturel avant travaux). En outre, le projet devra présenter des ruptures dans les faîtages ou les toits-terrasses.

Toute surélévation des constructions existantes ou opération de restructuration urbaine, ne devra pas porter la hauteur du bâtiment à plus de 11 mètres (cette hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux). De même, le projet devra présenter des ruptures dans les faîtages ou les toits-terrasses.

Les sous-sols pourront être admis après étude géotechnique des sols.

1- Restructuration urbaine : Renouvellement urbain ou restructuration urbaine suppose en général la démolition de constructions existantes pour permettre la réalisation de nouvelles constructions.

**Article Ut11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire sera refusé 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.

**Composition des murs de façade :**

En ce qui concerne les matériaux non destinés à rester apparents, ceux-ci devront recevoir un enduit. Les murs des façades devront présenter des teintes s'intégrant dans le cadre du bord de mer et du site de l'Ermitage en particulier. On choisira des couleurs neutres pouvant faire référence aux teintes naturelles (ex. : ton bois, ton sable, ton chanvre, etc...).

**Matériaux de couverture :**

Dans le cas d'une toiture traditionnelle, le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme, l'aspect et la couleur de l'ardoise. Pour les toits-terrasses, le choix des matériaux n'est pas réglementé. Les toitures végétalisées sont cependant fortement préconisées (tout au moins pour une partie de la toiture).

**Les clôtures et les plantations d'accompagnement**

Aux abords des carrefours, giratoires et intersections de voies, on veillera à optimiser la visibilité.

**Dans le cas de la mise en place d'une clôture :**

Pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures pleines sont interdites. Dans le cas d'une pose de clôture (grillagée), celle-ci devra être accompagnée d'une haie arbustive plantée côté domaine public. Celle-ci devra comprendre des arbres, arbrisseaux et arbustes d'essences régionales adaptées au bord de mer (caduques et persistantes en alternance).

Se référer au chapitre « 3- Annexes » du présent dossier en page 59 (*Proposition d'essences*).

**Article Ut12 Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les constructions à usage de bureaux, pour les salles de spectacles et de réunion :**
  - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
  
- **Pour les établissements commerciaux :**
  - o **Commerces courants :**
    - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement
  
  - o **Hôtels et restaurants :**
    - Une place de stationnement par chambre
    - Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle
  
- **pour les salles de spectacles et de réunion :**
  - o Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.
  
- **place pour personnes handicapées et à mobilité réduite :**
  - o Une place pour 50 places de stationnement

**Modalités d'application :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme, une participation financière sera exigée si le pétitionnaire ne peut réaliser les surfaces de stationnement.

Les surfaces des aires de stationnement devront utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source. Les revêtements imperméables classiques sont à proscrire.

**Article Ut13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres devront nécessairement être paysagers pour marquer l'environnement avec des espèces végétales d'essences régionales adaptées au bord de mer.

**Article Ut14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **ZONE Ux**

Cette zone concerne la zone d'activité de la commune sur laquelle existent des activités artisanales, commerciales et industrielles incompatibles avec le voisinage des habitations.

### **Article Ux1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les établissements industriels lourds qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et devant répondre à des critères d'environnement spécifiques doivent en être exclus. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ne peuvent s'implanter sur la zone.

Il est en outre exclu :

- toute construction à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article Ux2.
- Les lotissements à vocation d'habitat.
- le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

### **Article Ux2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les mises aux normes et les extensions limitées des établissements existants, y compris pour ceux relevant d'une autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone.

**Article Ux3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**○ **Accès**➤ ***Terrains enclavés :***

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la R.D. n°135 E5.

**Article Ux4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution.

○ **Assainissement**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

La qualité des effluents et les flux rejetés doivent être compatibles avec les capacités de traitement de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un prétraitement sera exigé avant rejet dans le réseau d'assainissement.

○ **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

**Article Ux5 Superficie minimale des terrains constructible**

Non réglementé.

**Article Ux6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

**Article Ux7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute nouvelle construction devra être implantée au moins à 4 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité routière et à la visibilité le long des voies.

**Article Ux8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation de deux constructions sur une même propriété si elles ne sont pas jointives, devra respecter une distance de 4 mètres minimum (de manière à assurer le passage des engins de lutte contre l'incendie).

**Article Ux9 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article Ux10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres.

Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux infrastructures techniques qui par leur nature nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure et qui doivent impérativement être localisées dans cette zone.

Les hauteurs seront mesurées au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

**Article Ux11 Aspect extérieur des constructions**

➤ **Aspect des bâtiments :**

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume et une unité de structure et de matériaux permettant une bonne intégration avec les bâtiments déjà existants sur la parcelle ou alentour.

Toutes les façades doivent présenter une unité architecturale.

➤ **Clôtures :**

Les panneaux en béton non revêtus d'un enduit sont interdits.

**Article Ux12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux :**
  - **Commerces :**
    - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
    - 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle pour les magasins de plus de 400 m<sup>2</sup> de vente pour travaux domestiques et bricolage

- **Pour les constructions artisanales :**
  - o Une place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON
- **Pour les constructions industrielles :**
  - o Une place pour 100 m<sup>2</sup> avec un minimum de 1 place pour 2 emplois

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme, une participation financière sera exigée si le pétitionnaire ne peut réaliser les surfaces de stationnement.

**Article Ux13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Des haies ou rideaux d'arbres (d'essences locales) doivent masquer les stockages extérieurs.

**Article Ux14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **ZONE 1AU**

La zone à urbaniser dite zones « 1AU » concerne les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur « 1AUa » , zone à urbaniser située à proximité du lotissement Les Minquiers (et dans les Espaces proches du rivage).
- Le secteur « 1AUe » réservé à l'implantation de constructions et d'équipements publics structurants (salle socioculturelle, terrains de sports, ...).

### **Article 1AU1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les implantations d'habitations légères de loisirs.

En secteur 1AUe : Toutes constructions et équipements qui ne sont pas autorisés à l'article 1AUe 2.

**Article 1AU2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les Orientations d'aménagement<sup>1</sup>, .

**En secteur 1AUe :**

- Les constructions et équipements publics structurants (d'intérêt général ou collectif) ;
- Les installations et aménagements liés à ces constructions et équipements, les aires de stationnement ouvertes au public.

**Article 1AU3 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement<sup>1</sup>.

- **Accès**

- ***Terrains enclavés :***

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- ***Desserte :***

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements.

---

<sup>1</sup> « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

**Article 1AU4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

○ **Assainissement**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

La nature des effluents rejetés doit être compatible avec les capacités de la station d'épuration. Dans le cas contraire, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur des effluents rejeté sera exigé.

○ **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

En cas d'inadaptation du sol pour l'infiltration, il sera prévu une évacuation des eaux pluviales par raccordement au réseau collecteur, selon les modalités suivantes :

- Dans le cadre des opérations d'aménagement, des groupements d'habitations de plus de 2 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs de plus de 3 logements, les surfaces imperméabilisées (dont l'évacuation des eaux pluviales par rejet au réseau collecteur), ne devront pas générer un **ruissellement excédant le rejet naturel\*** de l'opération, avant travaux.
- Pour les mesures de rétention qui pourront être prévues pour atteindre cet objectif, il sera préféré des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En outre, les projets d'aménagement devront respecter les principes édictés au chapitre « Orientations d'aménagement ».

**En secteur 1AUa : Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur (existant)
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, assurant une bonne gestion des eaux de pluie.

\* Se référer au chapitre « Annexes au règlement » où il est rapporté les résultats de l'étude « *Bassin versant du Boscq et de la Saigue- Définition d'une stratégie de gestion des eaux pluviales au travers des documents d'urbanisme* ».

**Article 1AU5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 1AU6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées conformément aux principes édictés au chapitre « Orientations d'aménagement »<sup>1</sup>.

Il n'est pas fixé de retrait par rapport aux voies de desserte internes aux opérations d'ensemble.

En secteur 1AUe :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies. Dans le cas contraire, tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

→ Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et des véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

**Article 1AU7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit en retrait d'une distance minimale de 3 mètres.

En secteur 1AUe :

Les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives, soit selon un retrait minimum de 4 mètres.

1- « Orientations d'Aménagement » (document n°3 annexé au présent dossier)

**Article 1AU8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 1AU9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40% (de la surface de la parcelle).

**Article 1AU10 Hauteur maximale des constructions**

A l'exception du secteur 1AUe, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 13 mètres pour les bâtiments collectifs et 11 mètres pour les autres constructions.

En secteur 1AUa : La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux principes édictés au chapitre « Orientations d'aménagement »<sup>1</sup>.

En secteur 1AUe :

La hauteur maximale des constructions et installations publiques d'intérêt général ou collectif n'est pas règlementée.

**Article 1AU11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire sera refusé 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- « Orientations d'Aménagement » (document n°3 annexé au présent dossier)

**Article 1AU12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
  - o deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative (non compris les places dans la construction).
- **pour les immeubles d'habitation collective :**
  - o une place de stationnement par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
  - o une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux :**
  - o **Commerces de proximité :**
    - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement
  - o **Hôtels et restaurants :**
    - une place de stationnement par chambre
    - une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle

**Modalités d'application :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Conformément à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme, une participation financière sera exigée si le pétitionnaire ne peut réaliser les surfaces de stationnement.

**Article 1AU13 Obligations imposés aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales.

Dans tous les cas, les futurs aménageurs devront se conformer aux principes édictés au chapitre « Orientations d'aménagement »<sup>1</sup>.

**Article 1AU14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

1- « Orientations d'Aménagement » (document n°3 annexé au présent dossier)

## **ZONE 2AUxr**

La zone 2AUxr est une zone urbaine industrielle en voie de dépollution.

Elle correspond au site de l'ancienne usine « SOFERTI » sur laquelle un projet de restructuration urbaine est envisagé.

Cette zone a fait l'objet d'une Orientation d'aménagement définissant des grands principes d'aménagement (annexée au présent dossier au document n°3).

**Toutefois, cette zone est inconstructible en l'état, son ouverture à l'urbanisation reste subordonnée à la dépollution des sols, et à une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.**

Pour l'instant, toute construction y est interdite.

**Article 2AUxr1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Non réglementé.

**Article 2AUxr2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé.

**Article 2AUxr3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

**Article 2AUxr4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Non réglementé.

**Article 2AUxr5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 2AUxr6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

**Article 2AUxr7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

**Article 2AUxr8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 2AUxr9 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AUxr10 Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AUxr11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**Article 2AUxr12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**Article 2AUxr13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Non réglementé.

**Article 2AUxr14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article 2AU1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

### **Article 2AU2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et équipements publics d'intérêt général ou collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

La restauration, l'extension et le changement de destination des constructions existantes.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux d'ouvrages publics et de construction autorisée dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

**Article 2AU3 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-4 du C.U.).

**Article 2AU4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Non réglementé.

**Article 2AU5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 2AU6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

**Article 2AU7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Article 2AU8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 2AU9 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU10 Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire sera refusé 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.

**Article 2AU12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article 2AU13 Obligations imposés aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales.

**Article 2AU14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée 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 dominant d'espaces naturels.

Plusieurs types de **zones naturelles** ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement et de préservation de la commune :

- Le secteur « **Na** » est une zone naturelle comprenant du bâti ancien de caractère (où toute démolition devra faire l'objet au préalable d'un permis de démolir).
- Le secteur « **Nc** » est une zone naturelle spécifiquement réservée à la réalisation d'hébergements touristiques de plein air.
- Le secteur « **Ne** » est une zone naturelle autorisant l'accueil d'équipements de sport et de loisirs de plein air.
- Le secteur « **NL** » est une zone à caractère d'espaces naturels ou semi-naturels de la commune, située notamment à l'intérieur de la bande des 100 mètres (article L.146-4 du code l'urbanisme).
- Le secteur « **Nh** » correspond au site actuel de l'hippodrome (sur les communes de Bréville/Mer et Donville-les-Bains).
- Le secteur « **Nm** » est une zone naturelle propre au Domaine Public Maritime.
- Le secteur « **Np** » est une zone naturelle de protection renforcée (vallée du Boscq, abords de l'Eglise Saint Clair, plan d'eau de la pierre aigue).
- Le secteur « **Npec** » est une zone naturelle dans la vallée du Boscq correspondant à une zone d'expansion des crues.
- Le secteur « **Nr** » est une zone naturelle protégée correspondant aux « Espaces Remarquables » (en application de l'article L.146-6 du code l'urbanisme) couvrant la Z.N.I.E.F.F. du site des « Anciennes carrières » et le site classé des « Falaises de Donville ».

**Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sauf celles admises sous conditions à l'article N2 du présent chapitre.

Toute urbanisation est exclue des secteurs Nr, Nm et NL (dans la bande littorale des 100 mètres en application de l'art. L 146-4-III du C.U.) sauf application des dispositions de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Na, toute démolition devra faire l'objet au préalable d'un permis de démolir.

→ **Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/2500<sup>ème</sup>) sont interdits :**

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics (d'intérêt général ou collectif) et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

**Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

Sur l'ensemble de la zone, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

- o Dans le secteur Na, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la S.H.O.N. de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.).
- o Dans le secteur NL à l'extérieur de la bande des 100 mètres, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la S.H.O.N. de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.).
- o Dans le secteur NL dans la bande littorale des 100 mètres, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, les travaux confortatifs (art. L.146-4-III) . *Leur réalisation sera soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.*<sup>1</sup>
- o Dans le secteur Np, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la S.H.O.N. de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.).
- o Dans le secteur Np (en dehors des Espaces Proches du Rivage), les abris pour animaux liés à une activité agricole existante.
- o Dans le secteur Nc, les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des terrains de camping et de caravanage, les gîtes de mer, les habitations légères de loisirs.

1- Article L. 146-4-III 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme

- Dans le secteur Ne, les aménagements, constructions, équipements et installations liés au sport et aux loisirs de plein air, y compris les aires de stationnement ouvertes au public.
- Dans le secteur Nh, les équipements et constructions légères permettant l'exploitation de l'hippodrome, y compris les aires de stationnement ouvertes au public.
- Dans le secteur Nm, la réalisation de cales à bateau ainsi que l'ensemble des ouvrages susceptibles d'être nécessaires tels que ceux de défense contre la mer ou de cultures marines existantes.
- Dans le secteur Nr, conformément à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, ne peuvent être autorisés que les aménagements suivants :
  - Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R.112-2 ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup>, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

### **Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Tout nouvel accès direct sur les RD 135 E5 est interdit sauf s'il remplace un accès ancien pour raison de sécurité.

### **Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

○ **Assainissement**

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

En l'absence d'assainissement collectif, le type d'assainissement à réaliser sera conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

**Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans les secteurs Na, Nc, Ne et NL (à l'extérieur de la bande littorale des 100 mètres) : les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne portent pas préjudice à la sécurité des usagers de la voie.

**Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

**Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article N9 Emprise au sol des constructions**

En secteurs Na, Np et NL (à l'extérieur de la bande littorale des 100 mètres), l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N.<sup>2</sup> de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

**Article N10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 6 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes corps, antennes, pignons...

**Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire sera refusé 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.

En outre, dans les secteurs Na et Np: les matériaux des éventuelles extensions devront respecter ceux de la construction d'origine avec parement en pierre.

---

<sup>2</sup> S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette

**Article N12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

**Article N13 Obligations imposés aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le patrimoine végétal (figurant sur le plan de zonage) est protégé au titre de la loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.

Dans le secteur Nc ; Les terrains de camping et de caravanage devront nécessairement être paysagers pour se fondre dans leur environnement avec des espèces végétales d'essences régionales de bord de mer.

Les accès à la mer, autant transversaux que longitudinaux seront préservés.

Dans les secteurs Nm et Nr : les territoires concernés devront être gérés dans le respect de leur biodiversité et non artificiellement par un entretien méthodique.

**Article N14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **ZONE A**

La zone agricole recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

### **Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 est interdit.

### **Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>3</sup>,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Le camping à la ferme sous réserve qu'il soit considéré comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

---

<sup>3</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

**Article A3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- **Accès**
  - **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

**Article A4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

- **Assainissement**

L'assainissement non collectif est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique (lorsqu'elle existe).

**Article A5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé..

**Article A6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions de bâtiments techniques agricoles seront implantées en retrait, au minimum à 10 mètres de l'axe des voies.  
Ce retrait est porté à 30 mètres par rapport à l'axe de la R.D.n°135 E5.

**Article A7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations seront implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.  
Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

**Article A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article A9 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article A10 Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article A11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire sera refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'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.

**Article A12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**Article A13 Obligations imposés aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

D'une manière générale, le caractère bocager doit être préservé. Les talus, avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires, doivent être également préservés.

Les plantations doivent être maintenues. Le patrimoine végétal (figurant sur le plan de zonage) est protégé au titre de la loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou propriétés voisines doivent être isolées par une rangée d'arbres ou d'arbustes (d'essences locales) améliorant ainsi leur intégration paysagère.

**Article A14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

\* \* \* \*

### **Chapitre 3 - Annexes**

Définitions (Voie, gabarit, emprise au sol, hauteur d'une construction...)  
Exemples de gabarit

Complément d'information  
(à l'article Ut 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)

Complément à l'article 1AU 4 : zones à urbaniser  
Etude SETEGUE réalisée en 2006 :  
« Définition d'une stratégie de gestion des eaux pluviales au travers des documents d'urbanisme »

**Définitions :**Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies.

Gabarit :

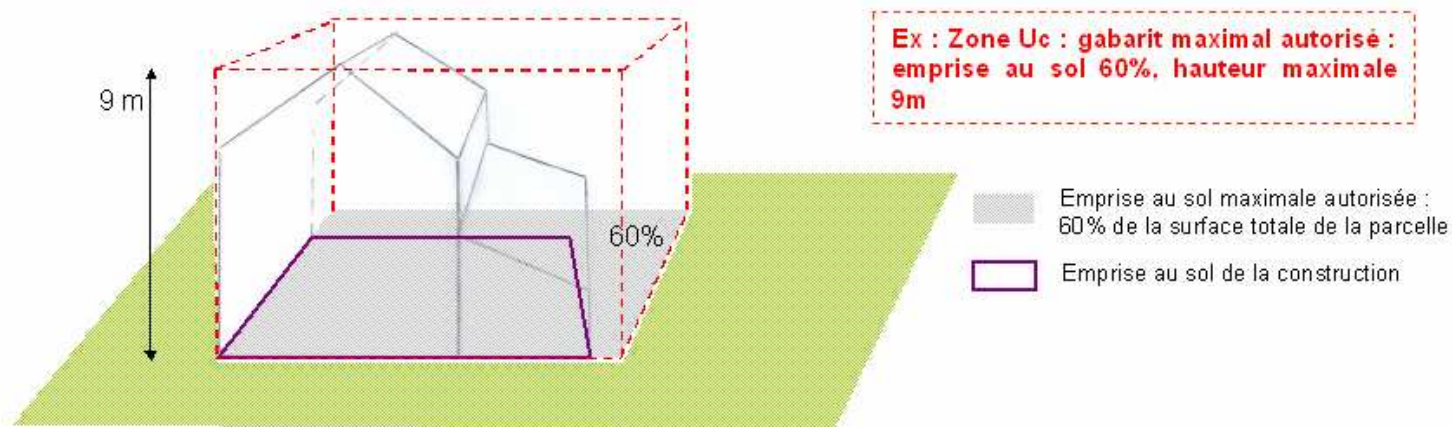
Le présent règlement introduit une notion de gabarit plus qu'une notion de C.O.S. (Coefficient d'occupation du sol). Cette notion de gabarit est plus visuellement objective. Pour cela les dispositions relatives à l'emprise au sol et à la hauteur sont réglementées. Il s'agit des articles 9 et 10. Les articles 6 et 7 viennent également limiter l'implantation de la construction (par rapport aux voies et aux limites séparatives).

1) Emprise au sol d'une construction : Surface relative au niveau du rez-de-chaussée d'une construction (par rapport à la surface totale de la parcelle), excluant les terrasses, les balcons, les auvents ou vérandas (d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup>).

2) Hauteur d'une construction : Hauteur maximale mesurée en tous points de la construction (par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).

**Exemple d'un gabarit :**

Cas d'une construction nouvelle (en zone Uc) :



**Complément d'information (article Ut 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)**Composition des murs de façade :

En ce qui concerne le matériaux non destinés à rester apparents, ceux-ci devront recevoir un enduit. Les murs des façades devront présenter des teintes s'intégrant dans le cadre du bord de mer et du site de l'Ermitage en particulier.

On choisira des couleurs neutres pouvant faire référence aux teintes naturelles (ex. : ton bois, ton sable, ton chanvre, etc...).

Matériaux de couverture :

Dans le cas d'une toiture traditionnelle, le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme, l'aspect et la couleur de l'ardoise. Pour les toits-terrasses, le choix des matériaux n'est pas réglementé. Les toitures végétalisées sont cependant fortement préconisées (tout au moins pour une partie de la toiture).



*Les Chardons Bleus, le long du littoral*

Un exemple d'emploi de matériaux s'intégrant bien dans l'environnement de bord de mer : le bois et les enduits ton chanvre clair, des décrochements harmonieux dans la toiture-terrasse.

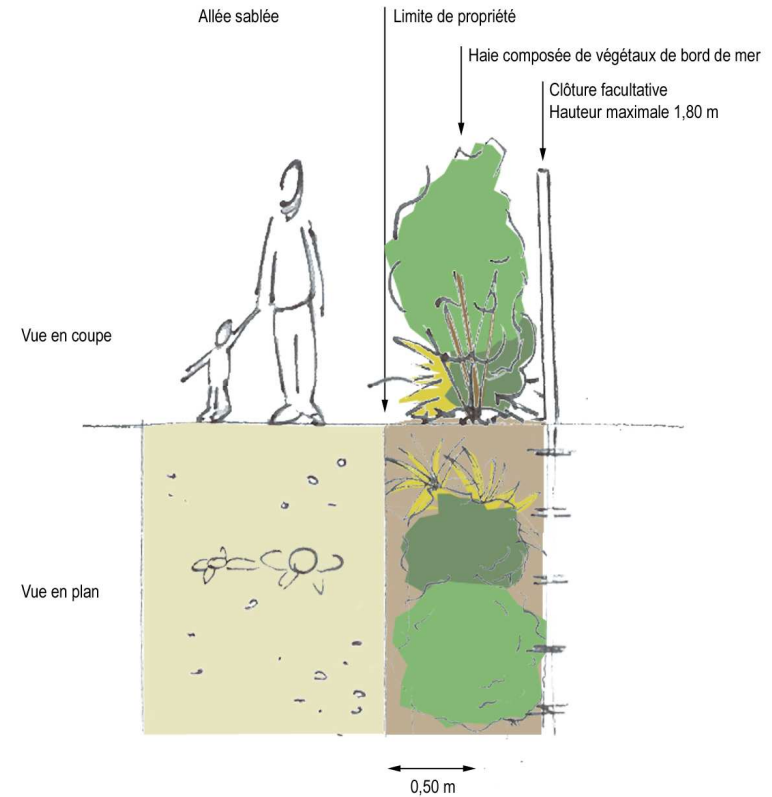


*La résidence de Tourisme de l'Ermitage*

Un exemple de construction s'inspirant d'une architecture plus traditionnelle avec respect dans la forme des toitures.

Parmi ces essences, on pourra retenir :

- Arbousier commun (*Arbustus unedo*),
- Prunellier, (*Prunus spinosa*)
- Lavatère (*Lavatera*)
- Tamaris d'été (*Tamarix pentandra*)
- Tamaris de printemps (*Tamarix tetrandra*)
- Potentille (*Potentilla fruticosa*)
- Laurier sauce (*Laurus nobilis*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Leptospermum scoparium
- Griselinia littoralis
- Pittosporum
- Rince-bouteilles (*Callistemon citrinus*)
- Grevillea rosmarinifolia
- romarin (*Rosmarinus officinalis*)
- Cordyline Phormium,
- Pin mugo (*Pinus mugo*) nain...



**Complément à l'article 1AU 4 : zones à urbaniser**  
**Etude SETEGUE réalisée en 2006 :**  
**« Définition d'une stratégie de gestion des eaux pluviales au travers des documents d'urbanisme »**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le milieu naturel (réseau hydrographique, fossé...), et à défaut vers la canalisation publique.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage touristique, commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée ( bâtie et non bâtie), la demande d'autorisation d'occupation des sols devra justifier que le rejet de leurs eaux pluviales au réseau collecteur est limité, et n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration, que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité serait calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives ( noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

\* \* \* \*