PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOUARNENEZ

Finistère

4. Règlement écrit

Révisé le : 26 octobre 2017
1ère modification le : 6/12/2018
2ème modification le : 30 juillet 2020
M.A.J le : 9 novembre 2021
3ème modification le : 31/03/2022
4ème modification : le 25/09/2025
M.A.J le : 3/11/2025
5ème modification le : 19/02/2026
6ème modification : le 23/09/2026
7ème modification : le 23/09/2026

MICHELLE TANGUY
Conseil en urbanisme aménagement environnement
13 rue des Lavoirs, 56100 Lorient
06-83-49-70-62
michelle.tanguy56@orange.fr

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES 10

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH 16

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 35

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui 44

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL 54

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up 63

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 72

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 94

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 95

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 110

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N 111

ANNEXES 127

Annexe n°1 : Règles relatives aux places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite 128

Annexe n°2 : Quelques définitions 129

Annexe n°3: Recommandations pour la composition et la conduite des haies 132

Annexe n°4 : Liste des essences végétales préconisées 133

Annexe n°5 : Risques sismiques 137

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

N.B. : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de DOUARNENEZ car son élaboration a été engagée avant le 1er janvier 2016.

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 faisant l'objet d'une réglementation particulière, 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, agricoles ...

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 (+ de 3 mois) ;

8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;

9. les parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;

10. les carrières ;

11. les éléments du paysage identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et seize articles. Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

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

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

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : *Supprimé par la loi ALUR*

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

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i » de l'article R. 123-11

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

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

Article 14 : *Supprimé par la loi ALUR*

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DOUARNENEZ. Il s'applique également au domaine public maritime sur l'estran et au-delà.

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

1. En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) et du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, ni dans les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

2. **Se superposent 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 connues de l'Etat »,
- 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 du Code de l'Environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- 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 loi « Grenelle 1 » promulguée le 3 août 2009 et de la loi "Grenelle 2" promulguée le 12 juillet 2010,

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3. En application de l'article L.111-3 du Code Rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I. Les zones urbaines dites « zones U » 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 et 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 DOUARNENEZ, 5 types de zones urbaines sont définis :

● Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 8 secteurs :

- **UHaa** : secteur couvrant en partie les centres urbains de l'agglomération, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHab** : secteur couvrant les quartiers anciens où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHac** : secteur couvrant le versant Est de la ville dominant le port, où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHba** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville,
- **UHbb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville, où l'architecture traditionnelle nécessite une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHca** : secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcb** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu proche du littoral, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcc** : secteur d'urbanisation en ordre discontinu qui correspond à des ensembles bâtis arborés ou paysagers.

● Une zone **UE** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général,

● Une zone **Ui** à vocation d'activités économiques, divisée en 3 secteurs :

- **Uia** : secteur à vocation industrielle, artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,
- **Uib** : secteur à vocation artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,
- **Uic** : secteur à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier.

● Une zone **UL** à vocation d'activités touristiques.

● Une zone **UP** à vocation portuaire. Cette zone comprend une partie terrestre et un plan d'eau portuaire.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

II. Les zones à urbaniser dites « zones AU » 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 et correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

● **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 5 secteurs :

- **1AUHb :** secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **1AUHc :** secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne à aérée,
- **1AUia :** secteur à vocation industrielle, artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,
- **1AUic** : secteur à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier,
- **1AUL** : secteur à vocation d'activités touristiques.

● **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U, est divisée en 1 secteur :

- **2AUHc :** secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne à aérée,

III. Les zones agricoles dites « zones A » 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 A.

● **La zone A** correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elles comprennent un secteur particulier :

- **Ai**, délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, déjà existantes, en zone agricole.

IV. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V 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.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

● **La zone N** correspond 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.

Elles comprennent 7 secteurs particuliers :

- **Ne**, à vocation d'installations de stockage de déchets non soumis à autorisation,
- **Ni**, délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, déjà existantes, en zone naturelle,
- **Niv**, délimitant un sous-secteur de Ni dans lequel sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, déjà existantes, en zone naturelle, ainsi que la réalisation de nouvelles constructions, sous conditions,
- **NL,** couvrant les jardins familiaux, parcs et jardins ouverts au public en milieu urbain,
- **Ns**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables),
- **Nt**, délimitant un espace à vocation touristique, en dehors des espaces urbanisés, dans le secteur des Roches Blanches et du Ris.
- **Nm**, couvrant l'espace maritime à dominante naturelle, en dehors des limites administratives des ports.

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.
- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
- **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 et sur le document graphique.
- **Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial** (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- **Le périmètre de diversité commerciale** (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).
- **Le périmètre de servitude de mixité sociale** (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme).
- **Les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites** (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme).
- **Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables** (article L.151-38 du Code de l'Urbanisme).
- **Les secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques** (article R.151-31 du code de l'urbanisme),
- **Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** (article R.151-43-4° du code de l'urbanisme),
- Le projet de la prise d'eau de Keratry dont le périmètre est en cours de procédure.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

SITES ARCHÉOLOGIQUES

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par *: " 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, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02. 99.84.59.00)".*
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive dispose : *« 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »*
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 2° de l'article L.151-19, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Eléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies) :
Toute suppression d'un de ces éléments est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une demande préalable. Toute demande de suppression est examinée par la commission créée à cet effet par le Maire. La commission autorise ou non la suppression de l'élément paysager et peut imposer des mesures compensatoires.

Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).

Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : taille de formation, élagage, recépage et balivage.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

A- Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

B- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois, propriété d'une collectivité publique.

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLES L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règle spécifique en matière 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, abris de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ADAPTATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLES L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du Maire ou du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ZONES HUMIDES

«Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du Code de l'Environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du Code de l'Environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.»

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'Environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides sont strictement interdits, notamment les remblais, les déblais, les drainages…

Rappel de la disposition 8B-2 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne :

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.
A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements aidés.
Cette servitude **s'applique en zones UH et AU, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable. Le pourcentage de logements à respecter est :

Zones	Programme de logements
UH et 1AUH	**Offre de logements : 25%**

Les logements aidés sont : l'ensemble des logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).
Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié lors de la réalisation de chaque tranche.
En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées :
   - à l'habitation,
   - à l'hébergement hôtelier,
   - au bureau,
   - au commerce,
   - à l'artisanat,
   - à l'industrie,

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

3. les installations classées :
   - soumises à déclaration,
   - soumises à autorisation.

4. Camping et stationnement de caravanes :
   - les caravanes isolées,
   - les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. Les habitations légères de loisirs : - les habitations légères de loisirs, - les parcs résidentiels de loisirs.

6. Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attractions,
   - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les affouillements et exhaussements du sol,
   - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
   - les aires de stationnement ouvertes au public et les surfaces bitumées,
   - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

7. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Ses objectifs sont de limiter l'imperméabilisation des sols pour une meilleure gestion de l'infiltration et gestion des eaux de pluie.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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 d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération de Douarnenez, ainsi que certains hameaux non agricoles.

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 la destination des 9 sous-secteurs qui la composent :

- **UHaa** : secteur couvrant en partie les centres urbains de l'agglomération, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHab** : secteur couvrant les quartiers anciens où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHac** : secteur couvrant le versant Est de la ville dominant le Port, où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHba** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville,
- **UHbr** : secteur d'urbanisation dense en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond au site de renouvellement urbain de l'ancien hôpital.
- **UHbb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville, où l'architecture traditionnelle nécessite une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHca** : secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcb** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu proche du littoral, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcc** : secteur d'urbanisation en ordre discontinu et qui correspond à des ensembles bâtis arborés ou paysagers à proximité du littoral.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la règlementation en vigueur.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- Le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial Remarquable est en cours ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- Les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine ;
- Le plan particulier d'intervention autour du dépôt d'hydrocarbures de la société bretonne d'avitaillement et de distribution situé sur le terre-plein du port de Douarnenez (arrêté préfectoral n°2014167-0008 du 16 juin 2014).

Article UH.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités 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'extension et la création des bâtiments agricoles.
- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

2 - En dehors du périmètre de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :

- certains services : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, …) ;
- les concessionnaires automobiles ;
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravanage ;
- les entreprises possédant une activité commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

3 - Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de bureaux est interdit vers la destination logement. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

4 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions, - la création de parking souterrain et sous-sol.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

5 - Pour les terrains soumis au risque technologique, identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations figurant dans l'annexe du dossier de PLU portant sur les préconisations en matière d'urbanisme autour du dépôt d'hydrocarbures situé sur le terre-plein du port et dont le Plan Particulier d'Intervention (PPI) bénéficie d'un nouvel arrêté préfectoral en date du 16 juin 2014.

6 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

7 - L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Les objectifs de densité pour l'habitat figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) devront être respectés, pour les opérations à vocation d'habitat localisées au sein de la zone UH. Il pourra, toutefois, être dérogé à cette disposition, sur la base d'une justification du porteur de projet, pour des motifs liés à la topographique, à la configuration des parcelles ou de capacité des réseaux.

8 - Sont, en outre interdites dans le secteur UHcc :

- Les nouvelles constructions, hormis celles figurant au point 6 de l'article UH2,
- Les installations, constructions et aménagements susceptibles de nuire à la qualité paysagère, urbaine et architecturale des ensembles bâtis arborés ou paysagers situés dans le centre ancien.

9 - Dans les cônes de vue identifiés par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont interdits tout aménagement, installation et construction susceptibles de compromettre l'existence et la qualité du cône de vue (constructions, plantations, exhaussements…).

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

1 - Sont admises :

- 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.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.
- L'extension des activités commerciales localisées en dehors du périmètre de diversité commerciale, à hauteur de 10% de la surface de vente existante.

2 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) située au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) située au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :
- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes, - les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*
- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) située au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

3 - Pour les terrains soumis au risque technologique, identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées toutes les occupations et utilisations figurant dans l'annexe du dossier de PLU portant sur les préconisations en matière d'urbanisme autour du dépôt d'hydrocarbures situé sur le terre-plein du port et dont le Plan Particulier d'Intervention (PPI) bénéficie d'un nouvel arrêté préfectoral en date du 16 juin 2014.

4 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

5 – Servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements aidés.
Cette servitude s'applique en zones UH (et pour mémoire en AU), pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable.
Pour le secteur UHbr du site de l'ancien hôpital, l'opération de renouvellement urbain globale devra intégrer un minimum de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et de 30% de logements abordables.

Le pourcentage de logements à respecter est :

Zones	Programme de logements
UH	Offre de logements : 25%
UHbr secteur de l'ancien hôpital	Offre de logement : un minimum de 25% LLS et de 30% de logements abordables

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

6 - Sont autorisées dans le secteur UHcc, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine et architecturale des ensembles bâtis arborés ou paysagers :

- La restauration et la réhabilitation des constructions existantes.
- L'extension modérée des constructions existantes régulièrement édifiées, ne pouvant pas dépasser 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les annexes indépendantes et nécessaires aux constructions existantes, de superficie maximum de 40 m² d'emprise au sol, et qu'elles soient situées à proximité des constructions existantes.

Les constructions nouvelles (extensions ou annexes visées ci-dessus) pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

- Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

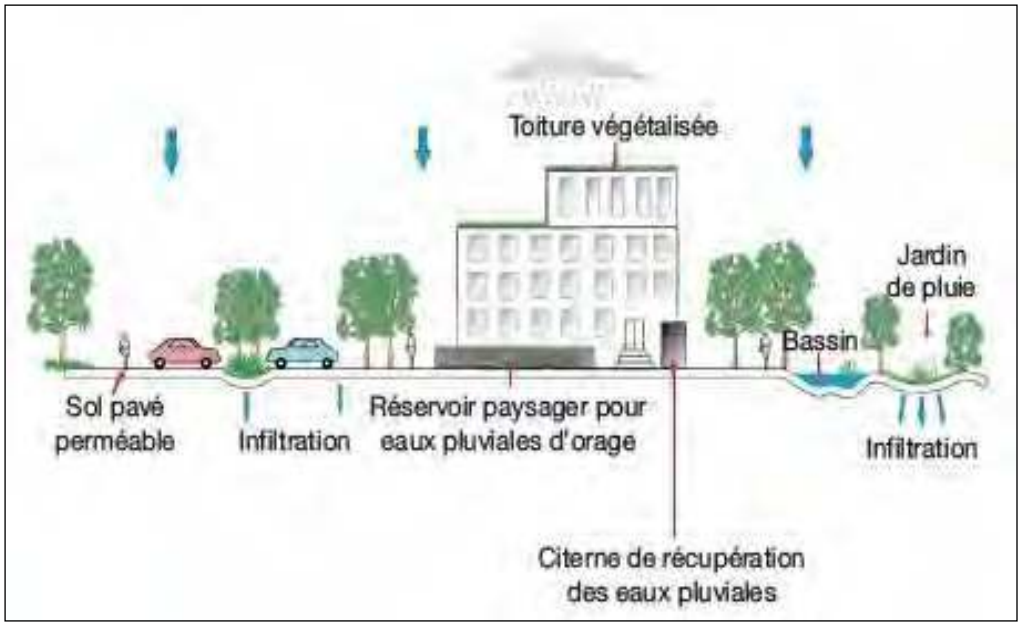
Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En secteur UHbr la gestion des eaux pluviales devra favoriser la biodiversité en prenant la forme d'espaces éco aménagés tels que des sols pavés perméables, des noues ou des jardins de pluies. Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés en UH et obligatoires en UHbr avec réutilisations appropriées.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce règlement, en réécriture, sera conforme au Plan eau (mars 2023) pour une gestion résiliente et concertée de l'eau.

Exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales en milieu urbain



Source : wikhydro.developpement-durable.gouv

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.
En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.
Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

4. Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.
L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article UH.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

1 - Par rapport à l'axe de la RD 765, route départementale classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

A noter que certains espaces urbanisés ont fait l'objet de mesures dérogatoires ayant permis d'abaisser les marges de reculs d'origine.

2 - Par rapport aux autres voies départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1ère catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2ème catégorie pour les RD 143, RD 7 et RD 57
- 15 m des RD de 3ème catégorie pour la RD 39.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- Pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

3 - En secteurs UHa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu.
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.
La construction en retrait par rapport à l'alignement des voies peut être autorisée sous réserve que la continuité du bâti en limite d'alignement soit matérialisée entre les limites séparatives latérales par un mur de clôture dont la hauteur devra être comprise entre 1,50 et 2 mètres, et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

4 - En secteurs UHba, UHbb et UHbr, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.

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

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension d'une construction existante,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

5 - En secteur UHca, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.

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

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension d'une construction existante,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

6 - En secteurs UHcb et UHcc, les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension d'une construction existante,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

7 - Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

1 - Pour les secteurs UHa

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
La construction en retrait par rapport aux limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

2 - Pour les secteurs UHba, UHbr, UHbb, UHca et UHcc

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 mètres et elles devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.
Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.
Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...), indépendantes de la construction principale à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 2 mètres et/ou entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.
La surface de ces constructions ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol, la hauteur à l'égout du toit sera inférieure à 3 mètres et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

3 - Pour le secteur UHcb

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...), indépendantes de la construction principale à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui a l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UH.9 : emprise au sol des constructions

1. Pour les secteurs UHa, UHb, UHbr, UHca
Non réglementé

2. Pour le secteur UHcb
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.
Pour les lotissements et groupes d'habitation, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessous, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

3. Pour le secteur UHcc
L'emprise au sol maximum autorisée résulte des dispositions de l'article UH2

Article UH.10 : hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) est fixée comme suit :

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Secteurs	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Aplomb des façades	Hauteur maximale au faîtage	
UHaa	12 mètres	17 mètres	12 mètres
UHab	9 mètres	15 mètres	9 mètres
UHac	6 mètres	11 mètres	9 mètres
UHba	9 mètres	15 mètres	9 mètres
UHbr	13 mètres	18 mètres	13 mètres
UHbb	6 mètres	11 mètres	9 mètres
UHca	6 mètres	9 mètres	7 mètres
UHcb	3,50 mètres	7,50 mètres	6 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs…).
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2 **- Pour le secteur UHcc**, le gabarit des constructions existantes devra être considéré comme le gabarit maximal. En cas de modification ou d'extension de la construction, les hauteurs maximales des façades et des faîtages ne pourront pas dépasser la hauteur des façades et des faîtages existants.

3 **-** Nonobstant les règles générales et sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4 **-** Annexes à une construction principale :

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3,50 mètres	6 mètres

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

5 **-** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, telles que : église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc ... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

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

1 - Eléments du patrimoine paysager

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

2 - Généralités

«Le projet 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».

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

3 - L'architecture

3.1. Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.
De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

<u>Façades</u>

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

<u>Toitures</u>

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire.
Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.
Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale,
- châssis de toiture encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

3.2. Les nouvelles constructions d'expression traditionnelle ainsi que les annexes

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet …).

L'implantation

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0.30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

Les volumes

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

Les constructions devront affirmer des volumes nettement différenciés entre le volume principal et le ou les volumes secondaires.

Les ouvertures

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Le fronton bois pourra être éventuellement habillé de zinc. Les châssis de toiture seront encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Les matériaux : aspect

La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaume avec une pente proche de 45° ou en zinc, les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques.

Les façades et pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, …) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage.

3.3. Les nouvelles constructions d'expression moderne

Les toitures autres que celles correspondant à celles de l'architecture traditionnelle (toitures à faible pente, pente unique ou en courbe, …) ne seront admises que si elles répondent à une composition d'ensemble du bâtiment – plan, volume, percements – et qu'elles ne soient pas en opposition avec le caractère urbain dominant du lieu dans lequel elles veulent s'implanter.

4 - Clôtures

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

- en site naturel, prédominance de la végétation ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs). Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc…
La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposée ou autorisée, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.
Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées. Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

4.1. Pour les secteurs UHa

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devront se conformer aux dispositions règlementaires figurant dans la Z.P.P.A.U.P (Site Patrimonial remarquable).
La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au moins 1,50 mètre.
La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) ne devra pas dépasser 2 mètres.

4.2. Pour les secteurs UHb et UHc

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.
Les clôtures admises sont les suivantes :
- les murs maçonnés en pierre ou en pierre sèche.
- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ajouré (perméable à la vue) d'au moins 20 % et dont les pleins et les vides seront harmonieusement et régulièrement répartis en hauteur et en linéaire. Toutefois, à titre exceptionnel, afin de préserver les vues des espaces les plus intimes depuis l'espace public, le pourcentage de pleins et de vides pourra être différent sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.
  NB : Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci devront être enduits.
- les talus de terre d'une hauteur maximale de 1 mètre plantés.
- les haies vives bocagères, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.
Les clôtures admises sont les suivantes :
- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les murs en pierre ou en parpaing enduit,
- les palissades en bois,
- les murets surmontés d'un dispositif.

Tout autre projet pourra être autorisé, dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

4.3. Des règles différentes que celles visées aux 4.1 et 4.2 ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

5. Biodiversité

Favoriser la plantation de haies séparatives végétales d'espèces diversifiées et variétés régionales. Si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée.

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

A - STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :

1 - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, il est exigé au minimum :

a) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement en secteurs UH (a, b et c).

b) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective (y compris les résidences de tourisme) : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher (pas de minimum de place fixé).

La loi d'Orientation des Mobilités (LOM) du 24 décembre 2019, a introduit des modifications en termes de pré-équipement et d'installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques. De nouvelles modalités s'appliquent aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire ou déclaration préalable est postérieure au 11 mars 2021. Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

c) Pour les transformations, extensions (dans une limite de 60% de la surface de plancher existante) ou changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de places de stationnement supplémentaires.

d) pour les commerces nouveaux ou extensions de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher de la surface de vente.

Les normes sont les suivantes :

- moins de 200 m² : aucune place n'est exigée, sauf en secteurs UHc où l'on retient la norme d'une place pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 200 et 1000 m² : 1 place pour 40 m² ;
- pour les surfaces supérieures à 1000 m², le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activités.

Des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de la fréquentation.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

e) pour les constructions nouvelles à usage de bureaux (construction nouvelle ou extension) y compris bâtiments publics :
- moins de 100 m² : aucune place n'est exigée
- et pour les surfaces supplémentaires au-delà des 100 premiers mètres carrés : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

f) pour les constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal (construction nouvelle ou extension) : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

g) pour les établissements hospitaliers et les cliniques (construction nouvelle ou extension) : 1 place de stationnement pour 4 lits.

h) pour les hôtels et restaurants (construction nouvelle ou extension) :
- 1 place de stationnement pour 4 chambres pour les secteurs UHa et UHb
- 1 place de stationnement pour 2 chambres pour les secteurs UHc
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m². Pour les hôtels-restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

i) pour les équipements publics ou d'intérêt général, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

2 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
Il peut également participer au financement de parkings publics si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

3 - Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4 - Rappel de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme :
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

5 - Rappel de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme :
Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
- De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent règlement n'impose pas de stationnement pour les constructions neuves de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

6 - En secteur UHbr, les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

B - STATIONNEMENT 2 ROUES :

1 - Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

2 - Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place pour 5 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.1132 du Code de l'Urbanisme.

2. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

4. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

5. **En secteur UHcb**, la surface plantée (arbres de haute tige) doit représenter au moins 30 % de la surface du terrain.

6. **En secteur UHcc**, la surface d'espaces paysagers doit représenter au moins 30% de la surface du terrain.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

7. En secteur UHbr

- le coefficient de biotope par surface est de 0,4 dont 30% de pleine terre.
- les haies bocagères sur talus seront à préserver au maximum. En cas de plantations supplémentaires, les espèces indigènes ou les variétés horticoles installées en Bretagne de longue date et qui sont réputées non invasives seront privilégiées.

Les espèces choisies pour les espaces proches des zones d'habitations devront plutôt être des arbustes afin d'éviter l'ombrage de celles-ci.

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

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

Article UH.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Article UH.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La **zone UE** est une zone regroupant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la règlementation en vigueur.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial Remarquable est en cours ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine.

Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2 ;
- les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- les parcs d'attractions et aires de jeux ;
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

2 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

3 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

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

1 - Sont admis en zone UE, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux équipements, et devront être intégrées au bâtiment principal.
- les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*

Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) située au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) située au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur *(«zone jaune» au règlement graphique)*

- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) située au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

3 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

1. Voirie
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès
Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article UE.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 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales
Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.
Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.
Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.
Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).
Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées
Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.
En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.
Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

4. Raccordements aux autres réseaux
Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.
L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

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

1 - Par rapport aux voies départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1ère catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2ème catégorie pour les RD 143, RD 7 et RD 57
- 15 m des RD de 3ème catégorie pour la RD 39.

2 – Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme.

3 - Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

4 - Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Par ailleurs, pour les constructions en bordure d'une route départementale hors agglomération, toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales et le recul devra être de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

1 - Les constructions devront s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

2 - Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

3 - Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes (sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume préexistant) ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation du présent P.L.U. ;
- sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Article UE.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

1 - Eléments du patrimoine paysager
Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

2 - Généralités
«Le projet 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».

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

3° - Clôtures :
Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Les clôtures en limite de voie et d'espaces publics
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limite séparative
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.

Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

A- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

1 - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
Il peut également participer au financement de parkings publics si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé un espace réservé au stationnement des vélos d'au moins 1 place pour 5 employés.

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

1 - Afin de masquer les installations, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant un accompagnement de verdure seront imposées dans les marges d'isolement ou de recul prévues au présent règlement, à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

3 - Pour des raisons d'aspect, un écran végétal ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

4 - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, …).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

Supprimé par la loi ALUR

Article UE.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article UE.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone Ui est destinée à recevoir tous les établissements à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

• Une zone Ui à vocation d'activités économiques, divisée en 3 secteurs :
- **Uia** : secteur à vocation industrielle, artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,
- **Uib** : secteur à vocation artisanale, de bureaux et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Uic** : secteur à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la règlementation en vigueur.

Ces secteurs peuvent être concernés par :
- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial Remarquable est en cours ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine.

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 - En tous secteurs sont interdits :
- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

2 - En secteur Uia sont interdites, les nouvelles activités commerciales sous réserve de l'application de l'article Ui.2.
Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

3 - En secteur Uib sont interdites, les nouvelles activités industrielles et commerciales.
Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

4 - En secteur Uic sont interdites, les nouvelles activités industrielles, artisanales et de bureaux ainsi que les nouvelles activités commerciales dont la surface de vente est inférieure ou égale à 400 m².
Pour les projets concernant plusieurs commerces construits en mitoyenneté, c'est la surface de chaque commerce qui sera prise en compte.

5 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)
- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)
- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

6 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

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

1 - En tous secteurs sont admis :

- les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la garde ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux équipements, et devront être intégrées au bâtiment principal.
- les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - En secteur Uia sont admises :

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'extension des activités commerciales localisées en dehors du périmètre de diversité commerciale est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.
- la création de magasin d'usine liée à l'activité principale existant sur la parcelle.
- la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.
- Les activités de commerce de vente de bateau ou de caravaning.

3 - En secteur Uib sont admises :

- les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'extension des activités commerciales localisées en dehors du périmètre de diversité commerciale est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.
- la création de magasin d'usine liée à l'activité principale existant sur la parcelle.
- la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

4 - En secteur Uic sont admis :

- les constructions et installations à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 400 m².Pour les commerces de moins de 400 m² de surface de vente implantés au sein du secteur Uic, la vocation commerciale reste acquise sous condition de non changement de destination. Les extensions n'y sont pas limitées.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- le changement d'affectation des constructions à des fins commerciales dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m².
- les extensions limitées des bâtiments existants quel que soit l'usage.
- les constructions et installations à usage artisanal et de bureau

5 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

6 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Article Ui.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 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

4. Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

1 - Par rapport à l'axe de la RD 765, route départementale classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Par rapport aux autres voies départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1ère catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2ème catégorie pour les RD 143, RD 7 et RD 57
- 15 m des RD de 3ème catégorie pour la RD 39.

3 - Par rapport aux autres voies, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur.

4 - Les reculs prévus aux articles 2 et 3 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

5 - Un recul différent de ceux visés aux articles 2 et 3 ci-dessus pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Par ailleurs, pour les constructions en bordure d'une route départementale hors agglomération, toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales et le recul devra être de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

1 - Les constructions principales devront s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes (sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume préexistant) ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation du présent P.L.U. ;
- sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent.

2 - Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

3 - Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, une distance de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
Uia	Non règlementée
Uib et Uic	10 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif.
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, et une unité dans le choix des matériaux.

Clôtures :

Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Les clôtures en limite de voie et d'espaces publics
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limite séparative
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.

Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

A- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

1 - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En particulier, pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

a) pour les commerces non alimentaires : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

b) pour les commerces à vocation principale alimentaire : 1 place pour 20 m² de surface de vente.

c) pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux et de services y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. Des normes supérieures pourront être exigées pour des bâtiments recevant du public et en fonction de l'effectif déclaré.

d) pour les constructions à usage industriel, artisanal ou de vente dont la surface n'est pas accessible au public, notamment pour les points de vente avec retrait de type drive : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher.

e) pour les hôtels et restaurants :
- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².

Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, la valeur la plus élevée entre les deux modes de calcul sera retenue.

2 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Pour les nouvelles constructions, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé un espace réservé au stationnement des vélos d'au moins 1 place pour 5 employés.

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

1 - Afin de masquer les installations, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure seront imposées dans les marges d'isolement ou de recul prévues au présent règlement, à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

3 - Pour des raisons d'aspect, un écran végétal ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

4 - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, …).

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

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

Article Ui.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article Ui.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires aux activités touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs…).

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la règlementation en vigueur.

Ce secteur peut être concerné par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial Remarquable est en cours ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine ;

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 - Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles liées à des activités touristiques.

2 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

3 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

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

1 - Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

2 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*

Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

3 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

1 - Voirie
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2 - Accès
Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article UL.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 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.
Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

4. Raccordements aux autres réseaux
Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.
L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

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

1 - Les constructions principales devront s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes (sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume préexistant) ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation du présent P.L.U. ;
- sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la ou des parcelle(s).

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

Secteur	Acrotère	Hauteur au faîtage
UL	3,5 mètres	9 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

A titre exceptionnel, pour des raisons techniques ou architecturales, une hauteur supérieure pourra être admise.
Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

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

1 - Eléments du patrimoine paysager
Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

2 - Généralités

« Le projet 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 ».

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

3 - Clôtures

Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Les clôtures en limite de voie et d'espaces publics

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.
Les clôtures admises sont les suivantes :

- les murs maçonnés en pierre ou en pierre sèche.
- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ajouré (perméable à la vue) d'au moins 20 % et dont les pleins et les vides seront harmonieusement et régulièrement répartis en hauteur et en linéaire. Toutefois, à titre exceptionnel, afin de préserver les vues des espaces les plus intimes depuis l'espace public, le pourcentage de pleins et de vides pourra être différent sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.
  NB : Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci devront être enduits.
- les talus de terre d'une hauteur maximale de 1 mètre plantés.
- les haies vives bocagères, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.
Les clôtures admises sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les murs en pierre ou en parpaing enduit,
- les palissades en bois,
- les murets surmontés d'un dispositif.

Tout autre projet pourra être autorisé, dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement.
Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

A- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Pour les nouvelles constructions, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé un espace réservé au stationnement des vélos d'au moins 1 place pour 5 employés.

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

Les aménagements et installations doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1 - Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

a) des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs, et des résidences mobiles de loisirs,

b) des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures doivent tenir compte des caractéristiques de la végétation locale.

2 - Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

3 - Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

4 - Organiser les circulations internes dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

5 - La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6 - Le dossier d'autorisation d'aménager un Parc Résidentiel de Loisirs devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

Supprimé par la loi ALUR

Article UL.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article UL.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La **zone UP** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance. Cette zone comprend une partie terrestre et un plan d'eau portuaire

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la règlementation en vigueur.

Ce secteur peut être concerné par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial est en cours ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine.
- le plan particulier d'intervention autour du site de la SOBAD et classé en SEVESO, seuil bas.

Article UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les dispositions visées aux articles L.121-16 à L.121-20 Code de l'Urbanisme s'appliquent et devront être respectées dans le présent chapitre.

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement.
L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. »

2 - Sont interdits les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article UP.2, y compris les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article UP.2.

3 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*
- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*
- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

4 - Pour les terrains soumis au risque technologique, identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations figurant dans l'annexe du dossier de PLU portant sur les préconisations en matière d'urbanisme autour du dépôt d'hydrocarbures situé sur le terre plein du port et dont le Plan Particulier d'Intervention (PPI) bénéficie d'un nouvel arrêté préfectoral en date du 16 juin 2014.

5 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

1 - Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires et nautiques (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer ...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les législations environnementales en vigueur.
- peuvent être autorisées lorsqu'elles 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.
- les ouvrages, bâtiments ou équipements de nature à contribuer à l'animation du site, et sous réserve de respecter les dispositions des articles L 128-8, L 121-16 et L 121-17 du Code de l'Urbanisme.

Sont également autorisés tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, …), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

2 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les extensions d'établissements recevant du public sensible, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

3 - Pour les terrains soumis au risque technologique, identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées toutes les occupations et utilisations figurant dans l'annexe du dossier de PLU portant sur les préconisations en matière d'urbanisme autour du dépôt d'hydrocarbures situé sur le terre plein du port et dont le Plan Particulier d'Intervention (PPI) bénéficie d'un nouvel arrêté préfectoral en date du 16 juin 2014.

4 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

1 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2 - Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.
Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.
Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.
Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).
Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.
En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.
Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.
Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.
Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

4. Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article UP.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

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

Les constructions devront être implantées, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

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

1 - Les constructions principales devront s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes (sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume préexistant) ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation du présent P.L.U. ;
- sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Article UP.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UP.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera appréciée en fonction des nécessités et contraintes techniques et au regard de l'insertion des constructions dans le site.

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

1 - Eléments du patrimoine paysager

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

2 - Généralités

« Le projet 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. ».

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

3 - Clôtures

Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Les clôtures en limite de voie et d'espaces publics

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.

Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

A- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Pour les nouvelles constructions, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé un espace réservé au stationnement des vélos d'au moins 1 place pour 5 employés.

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

Non réglementé.

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

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

Article UP.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article UP.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent 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 ces zones. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation(O.A.P). Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles.

Zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement collectif, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

● **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 5 secteurs :

- **1AUHb :** secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, densité moyenne,
- **1AUHc :** secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, densité moyenne à aérée,
- **1AUia :** secteur à vocation industrielle, artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,
- **1AUic** : secteur à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier.
- **1AUL** : secteur à vocation d'activités touristiques.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont au regard de l'ensemble du projet et non pour chacune des opérations (application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

● **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U, est divisée en 1 secteur :

- **2AUHc :** secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne à aérée,

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'elle soit affectée, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la règlementation en vigueur.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial Remarquable est en cours ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine.

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1 - Les constructions (constructions neuves, extensions, …) ou reconstructions, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 - Dans les secteurs 1AUHb et 1AUHc, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, dont 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'extension et la création des bâtiments agricoles.
- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- en dehors du périmètre de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :

- certains services : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, …) ;
- les concessionnaires automobiles ;
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravanage ;
- les entreprises possédant une activité commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

3 - En secteur 1AUia :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2 ;
- les constructions à usage d'élevages agricoles ;
- les constructions à usage commercial. Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

4 - En secteur 1AUic :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2 ;
- les constructions à usage d'élevages agricoles ;
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, ainsi que les nouvelles activités commerciales dont la surface de vente est inférieure ou égale à 400 m². Pour les projets concernant plusieurs commerces construits en mitoyenneté, c'est la surface de chaque commerce qui sera prise en compte ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

5 - **En secteur 1AUL :**

- les constructions et installations autres que celles liées à des activités touristiques.

6 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

7 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

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

1 - **Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :**

Sont admises dans l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2 - Dispositions spécifiques à la zone 1AU :

A- Généralités :
Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :
- par les articles AU 3 à AU 16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

B- Secteurs 1AUHb et 1AUHc

Sont également admises :

- 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.
- l'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements aidés.
Cette servitude s'applique en secteurs 1AUHb et 1AUHc, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable. Le pourcentage de logements à respecter est :

secteurs	Programme de logements
1AUHb et 1AUHc	Offre de logements: 25%

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

C- Dans le secteur 1AUia, sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux équipements, et devront être intégrées au bâtiment principal.
- les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'extension des activités commerciales localisées en dehors du périmètre de diversité commerciale est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.
- la création de magasin d'usine liée à l'activité principale existant sur la parcelle.
- la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

D- Dans le secteur 1AUic,sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux équipements, et devront être intégrées au bâtiment principal.
- les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- les constructions et installations à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 400 m².Pour les commerces de moins de 400 m² de surface de vente implantés au sein du secteur 1AUic, la vocation commerciale reste acquise sous condition de non changement de destination. Les extensions n'y sont pas limitées.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- le changement d'affectation des constructions à des fins commerciales dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m².
- les extensions limitées des bâtiments existants quel que soit l'usage.
- les constructions et installations à usage artisanal et de bureaux

E- Dans le secteur 1AUL, sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux équipements, et devront être intégrées au bâtiment principal.
- les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Les constructions et installations liées à des terrains de camping-caravanage, à des parcs résidentiels de loisirs ou à des hébergements atypiques.

3 - Dispositions spécifiques aux secteurs 2AUHc :

Les secteurs 2AUHc peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, le règlement applicable à ces secteurs sera défini.
De plus, l'ouverture de ces secteurs devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

1 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2 - Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.
Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.
Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.
Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).
Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées
Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.
En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.
Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.
Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

4. Raccordements aux autres réseaux
Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.
L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

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

1 - Par rapport à l'axe de la RD 765, route départementale classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 75 mètres en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

A noter que certains espaces urbanisés ont fait l'objet de mesures dérogatoires ayant permis d'abaisser les marges de recul d'origine.

2 - Par rapport aux autres voies départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1ère catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2ème catégorie pour les RD 143, RD 7 et RD 57
- 15 m des RD de 3ème catégorie pour la RD 39.

3 - Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile :

a) En secteur 1AUHb les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

b) En secteur 1AUHc les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

c) En secteurs 1AUia et 1AUic, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

De plus, les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.

d) En secteur 1AUL, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur.

A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

4 - Pour l'ensemble des secteurs :

Les règles de recul précédemment définies ne s'appliquent pas dans les cas de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Les règles de recul précédemment définies ne sont pas non plus applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations-service, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :
- sur le domaine public routier,
- à l'alignement des voies concernées ou à distance d'au moins un mètre par rapport à cet alignement.

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

1 - En secteurs 1AUHb et 1AUHc :

Les constructions principales peuvent être édifiées, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 mètres. Elles devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.
Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.
Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...), indépendantes de la construction principale, à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres.
La surface de ces constructions ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol, la hauteur à l'égout du toit sera inférieure à 3,50 mètres, et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

2 - En secteurs 1AUia et 1AUic :

Les constructions principales devront s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes (sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume préexistant) ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation du présent P.L.U. ;
- sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUia.
Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur du secteur 1AUia et fixée par la réglementation les concernant.

3 - En secteur 1AUL :

Les constructions principales devront s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes (sous réserve que le volume ajouté soit plus petit que le volume préexistant) ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation du présent P.L.U. ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

1 - En secteurs 1AUHb, 1AUHc, 1AUia et 1AUic :

Non réglementé.

2 - En secteur 1AUL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

A- En secteurs 1AUHb et 1AUHc

1 - La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Secteurs	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Aplomb des façades	Hauteur maximale au faîtage	
1AUHb (habitations individuelles)	7 mètres	9 mètres	8 mètres
1AUHb (habitations collectives et autres constructions)	9 mètres	12 mètres	10 mètres
1AUHc (habitations individuelles)	6 mètres	9 mètres	7 mètres
1AUHc (habitations collectives et autres constructions)	6 mètres	11 mètres	9 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs…).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2 - Nonobstant les règles générales et sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

3 - Annexes à une construction principale :

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3,50 mètres	6 mètres

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

B- En secteurs 1AUia et 1AUic :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
1AUia	Non règlementée
1AUic	10 mètres

C- En secteur 1AUL :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée comme suit :

Secteur	Acrotère	Hauteur au faîtage
1AUL	3,5 mètres	9 mètres

D- Les règles définies aux paragraphes A, B et C ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions édifiées dans les arbres,
- aux antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation,
- aux constructions de caractère exceptionnel, telles que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. .... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel,

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs…),
- lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence,
- nonobstant les règles générales et sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

Eléments du patrimoine paysager
Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

Généralités
« Le projet 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. ».

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

1 - L'architecture pour les secteurs 1AUHb et 1AUHc

1.1. Les constructions d'expression traditionnelle ainsi que les annexes

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet …).

L'implantation
Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0.30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

Les volumes
La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.
Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.
Les constructions devront affirmer des volumes nettement différenciés entre le volume principal et le ou les volumes secondaires.

Les ouvertures
Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.
Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Le fronton bois pourra être éventuellement habillé de zinc.
Les châssis de toiture seront encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Les matériaux : aspect
La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaume avec une pente proche de 45° ou en zinc, les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.
Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques.
Les façades et pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.
Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.
Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, …) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage.

1.2. Les constructions d'expression moderne

Les toitures autres que celles correspondant à celles de l'architecture traditionnelle (toitures à faible pente, pente unique ou en courbe, …) ne seront admises que si elles répondent à une composition d'ensemble du bâtiment – plan, volume, percements – et qu'elles ne soient pas en opposition avec le caractère urbain dominant du lieu dans lequel elles s'implantent.

2 - Clôtures pour l'ensemble des secteurs :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain
- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).
Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc…
La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.
Les clôtures admises sont les suivantes :
- les murs maçonnés en pierre ou en pierre sèche.
- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ajouré (perméable à la vue) d'au moins 20 % et dont les pleins et les vides seront harmonieusement et régulièrement répartis en hauteur et en linéaire. Toutefois, à titre exceptionnel, afin de préserver les vues des espaces les plus intimes depuis l'espace public, le pourcentage de pleins et de vides pourra être différent sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.
  NB : Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci devront être enduits.
- les talus de terre d'une hauteur maximale de 1 mètre plantés.
- les haies vives bocagères, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.
Les clôtures admises sont les suivantes :
- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les murs en pierre ou en parpaing enduit,
- les palissades en bois,
- les murets surmontés d'un dispositif,

Tout autre projet pourra être autorisé, dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement.

Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.
Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

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

1 - Généralités :
Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :
- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant du déficit existant).

2 - Rappel de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme :
« Il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».

3- Pour les catégories ci-dessous, il est exigé au minimum :

En secteurs 1AUHb et 1AUHc :

A- STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :

1 - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, il est exigé au minimum :

a) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.

b) pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective (y compris les résidences de tourisme) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement.
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation.

c) Pour les transformations, extensions ou changement de destination des constructions existantes, il n'est pas imposé de places de stationnement supplémentaires.

d) pour les commerces et bureaux nouveaux ou extensions de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher
Les normes sont les suivantes :
- moins de 150 m² : aucune place n'est exigée ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m² : 1 place pour 15 m² ;
- pour les surfaces supérieures à 1000 m², le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activités.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de la fréquentation.

e) pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

f) pour les établissements hospitaliers et les cliniques (construction nouvelle ou extension) : 1 place de stationnement pour 2 lits.

g) pour les hôtels et restaurants (construction nouvelle ou extension) :
- 1 place de stationnement pour 2 chambres
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m².

Pour les hôtels-restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. La valeur la plus élevée entre les deux modes de calcul sera retenue.

2 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
Il peut également participer au financement de parkings publics en application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme, si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

3 - Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4°- Rappel de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme :
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

5 - Rappel de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme :
Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
- De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé un espace réservé au stationnement des vélos d'au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé un espace réservé au stationnement des vélos d'au moins 1 place pour 5 employés.

4 - En secteurs 1AUia et 1AUic :

A- STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :

1 - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé au minimum :

a) pour les commerces non alimentaires : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

b) pour les commerces à vocation principale alimentaire : 1 place pour 20 m² de surface de vente.

c) pour les constructions nouvelles (ou extension) à usage de bureaux et de services y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. Des normes supérieures pourront être exigées pour des bâtiments recevant du public et en fonction de l'effectif déclaré.

d) pour les constructions à usage industriel, artisanal ou de vente dont la surface n'est pas accessible au public, notamment pour les points retrait de type « drive » : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher.

e) pour les établissements hospitaliers et les cliniques (construction nouvelle ou extension) : 1 place de stationnement pour 2 lits.

f) pour les hôtels et restaurants (construction nouvelle ou extension) :
- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 100 m².

Pour les hôtels-restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. La valeur la plus élevée entre les deux modes de calcul sera retenue.

2 - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
Il peut également participer au financement de parkings publics si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

3 - Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

B- STATIONNEMENT 2 ROUES :

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé un espace réservé au stationnement des vélos d'au moins 1 place pour 5 employés.

5 - En secteur 1AUL

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants, d'une aire de jeux et de loisirs d'une surface minimum de 5 % de la surface du terrain, située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

3 - Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes, ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents, pourra être exigée. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.
Le dossier d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface traitée en espaces verts et des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

b- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises etc ... devront être masquées par un écran de verdure.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

c- Le long des voies pour lesquelles un recul des constructions est obligatoire, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitation pourront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant.
Toutefois, pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantation de hauteur supérieure à 1,50 mètre pourront être imposées notamment aux carrefours.

4 - En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

5 - Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

Article AU.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article AU.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune, elle comprend un secteur particulier :

- **Ai**, délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existantes, en zone agricole.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la règlementation en vigueur.

La zone A peut être concernée par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial Remarquable est en cours ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine,

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 - Sont interdits (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

- toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires naturelles créées dans le cadre d'une activité de diversification agricole,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs (H.L.L.) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), qu'elles soient groupées ou isolées.

2 - Toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).
Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :

- certains services : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, …) ;
- les concessionnaires automobiles ;
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravanage ;
- les entreprises possédant une activité commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

3 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

4 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

5 - Dans les cônes de vue identifiés par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont interdits tout aménagement, installation et construction susceptibles de compromettre l'existence et la qualité du cône de vue (constructions, plantations, exhaussements…).

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et sous réserve des dispositions de la Loi Littoral :

1 - Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate des bâtiments composant le corps de l'exploitation ; un seul logement de fonction par exploitation sera autorisé.

- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, locaux de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- les constructions et extensions à usage agricole destinées notamment au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré à l'un des bâtiments de l'exploitation, manège, logement de fonction).

- l'implantation d'éoliennes non soumises à permis de construire, ainsi que les installations et équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

2 - Peuvent également être autorisés :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

- le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la pêche maritime.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :

    - que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² de surface de plancher.
    - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
    - que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
    - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
    - que la surface totale de la construction à usage d'habitation après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

    N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants.
    Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- les constructions d'annexes sur l'unité foncière supportant une habitation et à la condition que la surface des annexes ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher. Une ou plusieurs annexes pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU. Elles devront se situer à proximité immédiate de l'habitation principale défini par un périmètre de 20 mètres autour de ce bâtiment principal.

- La réalisation d'une piscine dont la superficie est inférieure à 50 m².

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

3 - Sont admis en secteur Ai :

- l'extension mesurée d'un bâtiment d'activités existant sous les réserves suivantes :
  - la surface de plancher de la construction créée sera limitée à une augmentation de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol par rapport à la surface de plancher et d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
  - les travaux envisagés ne devront pas avoir pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- l'extension des bâtiments, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

  L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
  - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
  - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
  - que la surface de plancher créée et l'emprise au sol soient limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - augmentation de 30 % de la surface de plancher et d'emprise au sol par rapport à la surface de plancher et d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
    - ou 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol nouvellement créées
  - qu'elle s'insère à l'intérieur d'un périmètre de 20 mètres du bâtiment principal.

  N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants. Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

- l'aménagement dans le volume existant des constructions existantes, ainsi que l'aménagement sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, …
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- les constructions annexes sur l'unité foncière à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher. Les annexes devront être édifiées sur la même propriété que la construction principale et se situer à proximité immédiate de ce bâtiment défini par un périmètre de 20 mètres de ce bâtiment principal.

4 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*

Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

5 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

1 - Voirie
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2 - Accès
Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article A.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 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales
Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.
Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.
Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.
Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).
Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.
En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.
Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.
Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

4. Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.
L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

1 - Par rapport à l'axe de la RD 765 route départementale classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 75 mètres en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

A noter que certains espaces urbanisés ont fait l'objet de mesures dérogatoires ayant permis d'abaisser les marges de reculs d'origine.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

2 - Par rapport aux autres voies départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1ère catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2ème catégorie pour les RD 143, RD 7 et RD 57
- 15 m des RD de 3ème catégorie pour la RD 39.

3 - Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme.
Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension mesurée de constructions existantes.
Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante et à une distance d'au moins 2,50 m de la limite de voie.
Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

4 - Les reculs prévus à l'article 6 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes : ces extensions pourront être admises dans la bande de 0 à 3 m, dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives.

2 - Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1 - Logements de fonction :
La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Aplomb des façades	Hauteur maximale au faîtage	
A	6 mètres	11 mètres	9 mètres

2 - Annexes aux logements de fonction :
La hauteur au faitage des annexes, mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, ne pourra excéder 4 mètres.

3 - Pour les bâtiments d'habitation préexistants : les extensions devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs et volumes des bâtiments existants. La hauteur au faitage des annexes, mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, ne pourra excéder 4 mètres.

4 - Constructions agricoles : les hauteurs maximales ne sont pas réglementées.

5 - Eléments du patrimoine architectural repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural identifié doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiées.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

1 - Eléments du patrimoine paysager

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.

2 - Généralités

« Le projet 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. »

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc… devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite,
- dans la mesure du possible, l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est à rechercher,
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importants sont à éviter,
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel,
- la plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur,
- l'utilisation de couleurs trop vives est interdite.

3 - Architecture

3.1. Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire.

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale,
- châssis de toiture encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

3.2. Les nouvelles constructions d'expression traditionnelle ainsi que les annexes

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet …).

L'implantation

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0.30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

Les volumes

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

Les constructions devront affirmer des volumes nettement différenciés entre le volume principal et le ou les volumes secondaires.

Les ouvertures

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Le fronton bois pourra être éventuellement habillé de zinc.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Les châssis de toiture seront encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Les matériaux : aspect
La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaume avec une pente proche de 45° ou en zinc, les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.
Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques.
Les façades et pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.
Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.
Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, …) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage.

3.3. Les nouvelles constructions d'expression moderne
Les toitures autres que celles correspondant à celles de l'architecture traditionnelle (toitures à faible pente, pente unique ou en courbe, …) ne seront admises que si elles répondent à une composition d'ensemble du bâtiment – plan, volume, percements – et qu'elles ne soient pas en opposition avec le caractère urbain dominant du lieu dans lequel elles veulent s'implanter.

4 – Clôtures

Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Il sera préféré le maintien des haies naturelles et des talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme « éléments à préserver au titre de la Loi Paysage ».
Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel.
Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.
La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposée ou autorisée, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.
Les clôtures admises sont les suivantes :
- les murs maçonnés en pierre ou en pierre sèche.
- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ajouré (perméable à la vue) d'au moins 20 % et dont les pleins et les vides seront harmonieusement et régulièrement répartis en hauteur et en linéaire. Toutefois, à titre exceptionnel, afin de préserver les vues des espaces les plus intimes depuis l'espace public, le pourcentage de pleins et de vides pourra être différent sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.
  NB : Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci devront être enduits.
- les talus de terre d'une hauteur maximale de 1 mètre plantés.
- les haies vives bocagères, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives
La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.
Les clôtures admises sont les suivantes :

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les murs en pierre ou en parpaing enduit,
- les palissades en bois,
- les murets surmontés d'un dispositif,

Tout autre projet pourra être autorisé, dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement.
Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises… devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

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

Supprimé par la loi ALUR

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Article A.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article A.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Les **zones N** constituent les 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 la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les zones N couvrent les sites les plus sensibles de la commune et sont destinées à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elles comprennent 7 secteurs particuliers :

- **Ne**, à vocation d'installations de stockage de déchets non soumis à autorisation,
- **Ni**, délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, déjà existantes, en zone naturelle,
- **Niv**, délimitant un sous-secteur de Ni dans lequel sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, déjà existantes, en zone naturelle, ainsi que la réalisation de nouvelles constructions, sous conditions,
- **NL,** couvrant les jardins familiaux, parcs et jardins ouverts au public en milieu urbain,
- **Ns**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables),
- **Nt**, délimitant un espace à vocation touristique, en dehors des espaces urbanisés, dans le secteur des Roches Blanches et du Ris.
- **Nm**, couvrant l'espace maritime à dominante naturelle, en dehors des limites administratives des ports.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la règlementation en vigueur.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial remarquable est en cours ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine ;
- le projet de périmètre de la prise d'eau de Kératry.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 - Sont interdits pour tous les secteurs de la zone N :

- toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N.2,
- les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone,
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :
    - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
    - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les aires naturelles de camping, les terrains de camping et de caravanage aménagés, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- l'ouverture et l'extension de carrières et mines,
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, hormis dans la zone NL,
- la création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures,
- l'implantation d'éolienne terrestre soumise ou non à autorisation,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les comblements, affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article N.2,

2 - *« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement.*
L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. »

3 – A l'exception du secteur Niv, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

4 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*
- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*
- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

5 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

6 - Dans les cônes de vue identifiés par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont interdits tout aménagement, installation et construction susceptibles de compromettre l'existence et la qualité du cône de vue (constructions, plantations, exhaussements…).

7 - En plus sont interdits dans la zone N couverte par le projet de périmètre de la prise d'eau de Keratry et indiquée sur le document graphique, toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux de la prise d'eau de Keratry.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et sous réserve des dispositions de la Loi Littoral :

1 - Sont admis dans le 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), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

2 - Peuvent également être autorisés :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

- le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dèslors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :
  - que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² de surface de plancher.
  - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
  - que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
  - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
  - que la surface totale de la construction à usage d'habitation après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

  N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- les constructions d'annexes sur l'unité foncière supportant une habitation et à la condition que la surface des annexes ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher. Une ou plusieurs annexes pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

- Elles devront se situer à proximité immédiate de l'habitation principale défini par un périmètre de 20 mètres autour de ce bâtiment principal.

- La réalisation d'une piscine dont la superficie est inférieure à 50 m².

3 - Sont admis dans le secteur Ne :

- les installations ou ouvrages techniques directement liés au stockage de déchets en vue de leur valorisation, non soumis à autorisation dans le cadre de la règlementation relevant des installations classées.

4 - Sont admises dans le secteur Ni et dans le secteur Niv :

- l'extension mesurée d'un bâtiment d'activités existant, à hauteur de 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol et le changement de destination, les installations liées et nécessaires à l'activité existante, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

- l'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

  L'extension visée ci-dessus ne sera autorisée que sous réserve :
  - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
  - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
  - que la surface de plancher créée et l'emprise au sol soient limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - augmentation de 30 % de la surface de plancher et d'emprise au sol par rapport à la surface de plancher et d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
    - ou 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol nouvellement créées
  - qu'elle s'insère à l'intérieur d'un périmètre de 20 mètres du bâtiment principal.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.
Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci, pendant la durée de validité du présent PLU.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- les constructions annexes sur l'unité foncière supportant une habitation et à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher. Une ou plusieurs annexes pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci, pendant la durée de validité du présent PLU. Elles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal défini par un périmètre de 20 mètres autour de ce bâtiment principal.

5 - Sont admises, en plus du point 4, dans le secteur Niv :

- La réalisation de nouvelles constructions (hors extensions des bâtis existants) à condition :
  - qu'elles relèvent d'une vocation commerciale,
  - qu'elles soient réalisées en bonne intégration dans le site,
  - que leur emprise au sol ne représente pas plus de 7% de la superficie de l'unité foncière.

  NB : Les nouvelles constructions peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

6 - Sont admis dans le secteur NL :

- les aires de stationnement liées à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces à la condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles soient intégrées dans l'environnement.

- les aménagements et équipements nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux et notamment les abris de jardin et sanitaires, dont la surface est limitée à 20 m² de surface de plancher.

- les aires de jeux, de sports ouverts au public.

7 - Sont admis dans la zone Ns, les occupations et utilisations du sol figurant dans l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme :

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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° 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, notamment les cabines du Ris.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

8 - Sont admis dans le secteur Nt :

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- la restauration de bâtiments à vocation touristique non en ruines sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;

- l'extension limitée des bâtiments existants à vocation touristique au-delà de la bande des 100 mètres, dans les conditions suivantes :
  - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
  - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
  - que la surface de plancher créée et l'emprise au sol soient limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - augmentation de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
    - ou 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol nouvellement créées

  N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants. Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci, pendant la durée de validité du présent PLU.

- tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, …), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

9 - Sont admis dans le secteur Nm :

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du domaine public maritime et fluvial naturel,

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers…) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.
- L'aménagement de zones de mouillages destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124−39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 2014-1608 du 26 décembre 2014, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

10 - Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage,seuls peuvent être autorisés :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- l'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, …

11 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort *(« zone violette » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen *(« zone orange » au règlement graphique)*
Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :
- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

en zone d'aléa futur *(« zone jaune » au règlement graphique)*

- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre…) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

12 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

4. Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

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

1 - Par rapport à l'axe de la RD 765, route départementale classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Par rapport aux autres voies départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1ère catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2ème catégorie pour les RD 143, RD 7 et RD 57
- 15 m des RD de 3ème catégorie pour la RD 39.

3 - Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile « publique », les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension mesurée de constructions existantes.

Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante et à une distance d'au moins 2,50 m de la limite de voie.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

4 - Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes : ces extensions pourront être admises dans la bande de 0 à 3 m, dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1 - Pour les bâtiments existants : les extensions devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs et volumes des bâtiments existants.

2 – Pour les nouveaux bâtiments, dans le secteur Niv
La hauteur des nouvelles constructions (hors extensions) ne devra pas dépasser la hauteur la plus élevée des bâtiments existants dans le secteur.

3 - Annexes
La hauteur au faitage des annexes, mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, ne pourra excéder 4 mètres.

4 - Eléments du patrimoine architectural repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural identifié doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiées.
Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

1 - Eléments du patrimoine paysager

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

2 – Généralités

Le projet 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 deslieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 - L'architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire.

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale,
- châssis de toiture encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Ouvertures et menuiseries
Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.
Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

3.2. Les nouvelles constructions d'expression traditionnelle ainsi que les annexes

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet …).

L'implantation
Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0.30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).
Les volumes
La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.
Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.
Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.
Les constructions devront affirmer des volumes nettement différenciés entre le volume principal et le ou les volumes secondaires.

Les ouvertures
Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.
Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Le fronton bois pourra être éventuellement habillé de zinc.
Les châssis de toiture seront encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Les matériaux : aspect
La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaume avec une pente proche de 45° ou en zinc, les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.
Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques.
Les façades et pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.
Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.
Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, …) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage.

3.3. Les nouvelles constructions d'expression moderne
Les toitures autres que celles correspondant à celles de l'architecture traditionnelle (toitures à faible pente, pente unique ou en courbe, …) ne seront admises que si elles répondent à une composition d'ensemble du bâtiment – plan, volume, percements – et qu'elles ne soient pas en opposition avec le caractère urbain dominant du lieu dans lequel elles veulent s'implanter.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

4 - Clôtures

Il sera préféré le maintien des haies naturelles et des talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme « éléments à préserver au titre de la loi Paysage ».

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel.

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposée ou autorisée, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.
Les clôtures admises sont les suivantes :

- les murs maçonnés en pierre ou en pierre sèche.
- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ajouré (perméable à la vue) d'au moins 20 % et dont les pleins et les vides seront harmonieusement et régulièrement répartis en hauteur et en linéaire. Toutefois, à titre exceptionnel, afin de préserver les vues des espaces les plus intimes depuis l'espace public, le pourcentage de pleins et de vides pourra être différent sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.
  NB : Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci devront être enduits.
- les talus de terre d'une hauteur maximale de 1 mètre plantés.
- les haies vives bocagères, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.
Les clôtures admises sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les murs en pierre ou en parpaing enduit,
- les palissades en bois,
- les murets surmontés d'un dispositif.

Tout autre projet pourra être autorisé, dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement.
Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.
Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises… devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

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

Supprimé par la loi ALUR

Article N.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article N.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

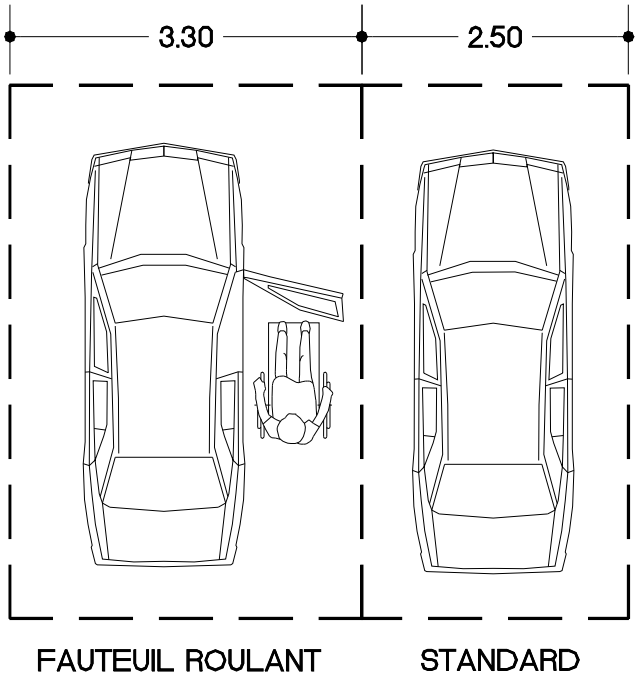
ANNEXE N°1 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

<u>INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC</u>

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
d'une largeur de 0,80 m,
libre de tout obstacle,
protégée de la circulation,
sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



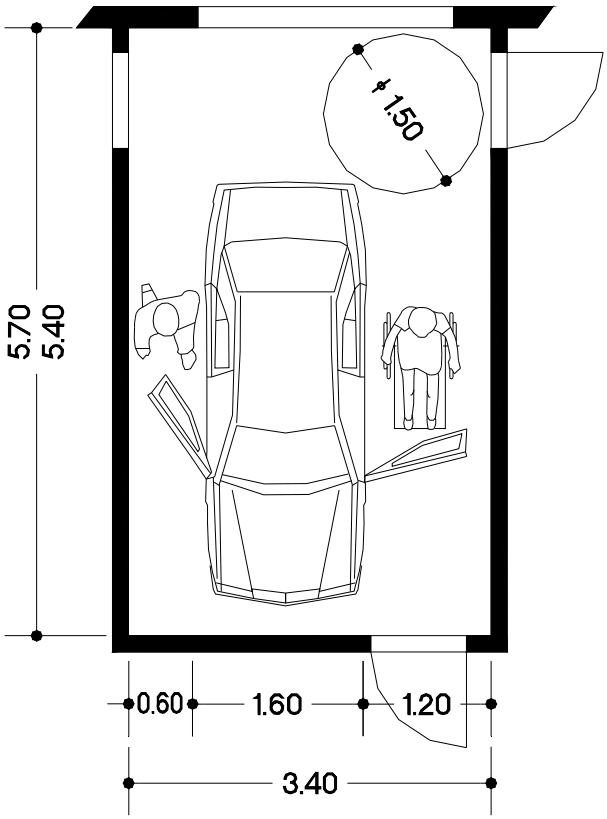
<u>INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC</u>

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

<u>BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS</u>

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :
La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

ANNEXE N°2 : QUELQUES DEFINITIONS

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîte : sommet d'une construction

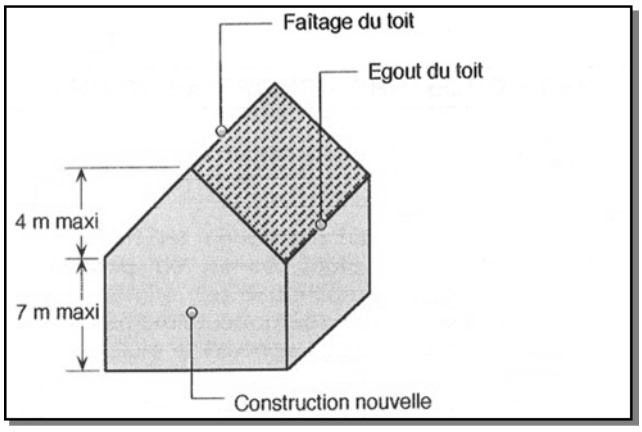
Hauteur Maximale

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, 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).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Cas général



Annexe : construction non attenante à l'habitation, située sur le même terrain et dont le fonctionnement est lié à cette habitation
Exemples : garage, abri de jardin, remise, piscine…

Surface de plancher de la construction (définition d'après l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur à compter du 1er mars 2012) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

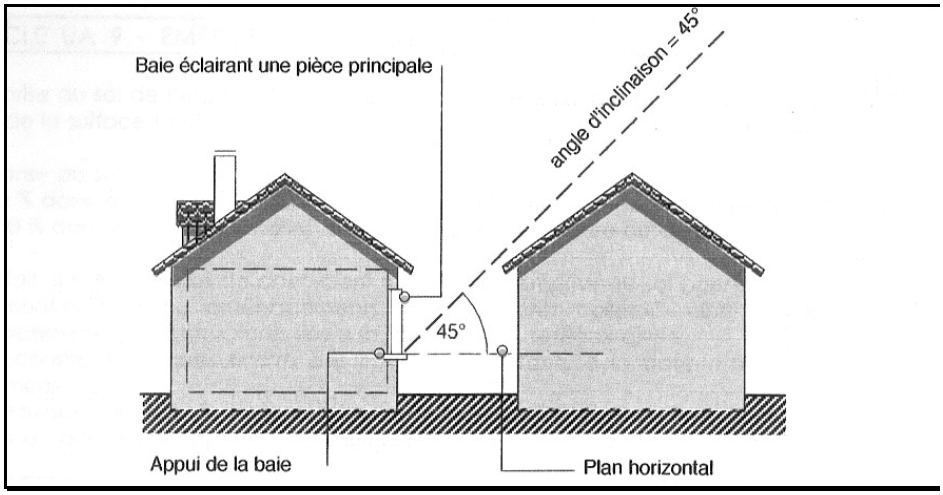
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol (définition d'après l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur à compter du 1er mars 2012)

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, …). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

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

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

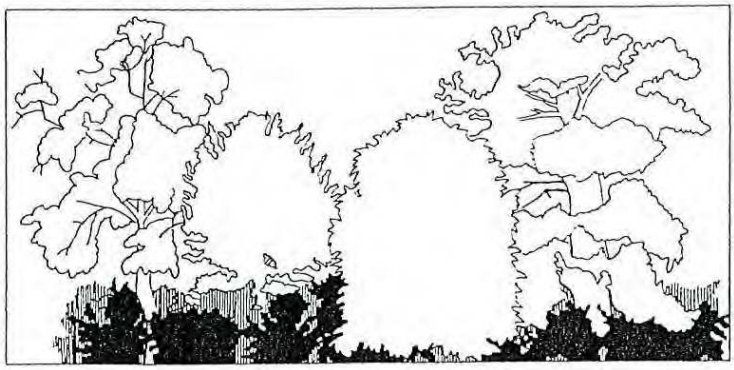
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, …

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

ANNEXE N°3: RECOMMANDATIONS POUR LA COMPOSITION ET LA CONDUITE DES HAIES

COMPOSITION DE LA HAIE

Le principe est d'associer :



des arbres de haut jet

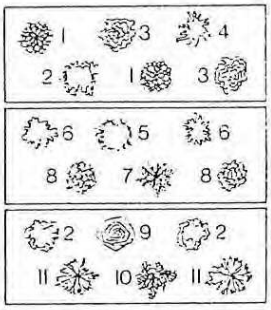
des arbres recépés (ou de taille moyenne, ou à croissance lente)

des arbustes de bourrage

— 1ère disposition : haie 2/3 persistante - 1/3 caduque (pour haie taillée ou libre)

— 2e disposition : haie 1/2 persistante - 1/2 caduque (haie taillée ou brise-vent)

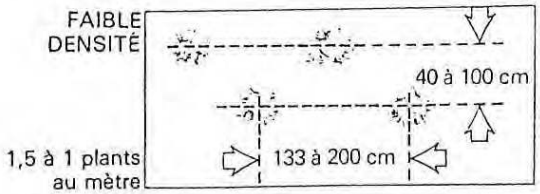
— 3e disposition : haie caduque (haie taillée ou brise-vent)

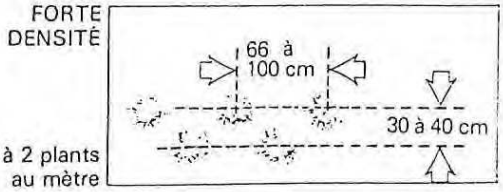


1 - laurier-tin
2 - charme commun
3 - escallonia
4 - cytise
5 - troëne atrovirens
6 - mahonia
7 - acacia (robinier)
8 - érable champêtre - charme
9 - chêne pédonculé
10 - aubépine
11 - noisetier

Les trois dispositions ci-dessus ne sont données qu'à titre d'exemples : elles peuvent être modifiées en fonction de l'effet recherché et des goûts personnels, en veillant toutefois à respecter les conditions locales. Le nombre des combinaisons est considérable, d'autant que l'on peut aussi varier le mode de taille : haie taillée, ou bien haie libre, et même brise-vent apte à monter à 5 - 6 mètres et plus si l'on a utilisé en mélange arbres et arbustes ; dans ces deux derniers cas, on peut doubler la largeur de la haie en disposant un deuxième film parallèle.

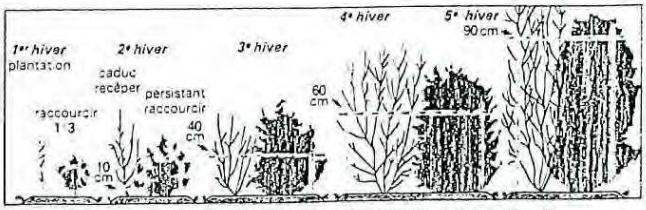
Les distances de plantation varient également selon les espèces employées et l'aspect souhaité.



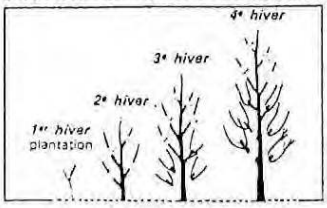


CONDUITE DE LA HAIE

La figure ci-contre montre comment procéder. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.



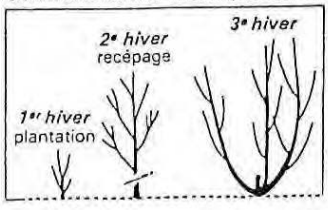
Comment former un arbre de haut jet ?



« *Coursonner* » : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.

« *Élaguer* » : tailler au ras du tronc 3 ou 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.

Comment former une cépée sur souche ?



« *Recéper* » : tailler le plant à une quinzaine de centimètres au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

ANNEXE N°4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(**F** – Fleurs **Fe** – Feuilles **Fr** – Fruits **E** - Ecorce **O** - Odorant **P** – Persistants **C** – Caduques

H – Haie vive **B** – Haie bocagère **T** – Haie taillée **M** – Massif **I** – en isolé **R** – Plantes rampantes

S - Stationnement **A** – Alignement sp = toutes espèces)

ARBUSTES			
NOM USUEL EN LATIN	**NOM USUEL EN FRANCAIS**	**INTERETS**	**UTILISATION**
De 1 à 2 mètres			
Coronilla emerus	*Coronille*	F jaunes, Printemps	C H M
Cytisus scoparius	*Genet à balai*	F jaunes, Printemps	C H
Daphne mezereum	*Bois joli*	F roses, Printemps	C H M
Daphne odora	*Bois joli odorant*	F roses, Printemps	C H M
Deutzia 'Mont Rose'	*Deutzia*	F roses, Printemps	C H M I
Escallonia x iveyii	*Escallonia blanc*	F blanches, Eté	P H M I
Lonicera nitida 'Maïgrum'	*Chevrefeuille rampant*		P M R
Perovskia atriplicifolia	*Perovskia*	F Bleues, Eté	C M
Ribes nigrum	*Cassissier*	F jaunes/Fr noirs, Printemps	C H M
Ribes rubrum	*Groseiller*	F jaunes/Fe rouges, Printemps	C H M
Rosa 'Iceberg'	*Rosier Blanc*	F blanches/ Fr rouges, Eté	C H M
Rosa rugosa	*Eglantier*	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
Rosa x centifolia 'Fantin Latour'	*Rosier rose*	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
Salix purpurea 'Nana Gracilis'	*Saule nain*	Fe grises,	C H M
Salix repens 'Nitida'	*Saule rampant*	F gris, Printemps	C M R
Salix rosmarinifolia	*Saule romarin*	F jaunes, Printemps	C H M I
Syringa 'Josée'	*Lilas rose*	F roses, Printemps	C H M I
Syringa microphylla 'Superba'	*Lilas à petites feuilles*	F rose, Printemps	C H M
Ulex europaeus	*Ajonc*	F jaunes, Printemps	C H
Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'	*Viorne de Bodnant*	F blanches, Printemps	C H M I
Viburnum plicatum	*Viorne*	F blanches, Printemps	C H M I
Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'	*Viorne de Burkwood*	F blanches, Printemps	C H M I

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

De 2 à 4 mètres			
Berberis vulgaris	*Berberis*	F jaunes, Eté	P H T M
Buddleia davidii	*Arbuste aux papillons*	F bleues	C H I
Ceanothus 'Burkwoodii'	*Ceanothe*	F Bleues, Eté	P H M I
Colutea arborescens	*Baguenaudier*		C H M
Cornus alba	*Cornouiller blanc*	F rouges, Hiver	C H M
Cornus alba 'Siberica'	*Cornouiller à bois rouge*	F rouges, Hiver	C H M
Cornus sanguinea	*Cornouiller sanguin*		C H M
Cornus stolonifera 'Flaviramea'	*Cornouiller à bois jaune*	Jaun/Roug, Hiver	C H M I
Crataegus monogyna	*Aubépine*	F blanches, Printemps	C H T M
Hydrangea sp.	*Hortensia*	F violacée, Eté	C H M
Lonicera fragantissima	*Chevrefeuille parfumé*	F blanches, Hiver	P H M I
Prunus spinosa	*Prunelier*	F blanches, Printemps	C H T M
Sambucus nigra	*Sureau noir*	F blanches, Printemps	C B
Sambucus racemosa	*Sureau rouge*		C H
Spirea x vanhouttei	*Spirée de Van Houtt*		C H T M
Rhododendron sp.	*Rhododendron*	F roses, Printemps	P H T M
Viburnum opulus	*Viorne obier*	F blanches, Printemps	C H M I
De + 4 mètres			
Amelanchier canadensis	*Amelanchier*	F blanches, Printemps	C B M
Cornus florida	*Cornouiller*	F jaunes, Hiver	C B M I
Cornus mas	*Cornouiller mâle*	F jaunes, Hiver	C B M
Corylus avellana	*Noisetier*	F jaunes, Hiver	C B M
Euonymus europaeus	*Fusain*	F rouges	C B M
Salix caprea	*Saule marsault*		C B
Salix cinerea	*Saule cendré*		C B M
Salix exigua	*Saule*		C H M
Salix viminalis	*Osier*	Br jaunes,	C B M

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

ARBRES			
NOM USUEL EN LATIN	**NOM USUEL EN FRANCAIS**	**INTERETS**	**UTILISATION**
De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres			
Acer campestre	*Erable champêtre*		C B T I S A
Acer negundo	*Erable negundo*		C B S A
Acer platanoides 'Columnare'	*Erable plane fastigié*		C S A
Alnus cordata	*Aulne*		C B S A
Betula verrucosa	*Bouleau verruqueux*	Bois blanc	C B S
Ilex aquifolium	*Houx*		P B T
Malus 'Evereste'	*Pommier fleurs*	F. blanche, printemps,	C B S A
Malus 'Golden Ornet'	*Pommier fleurs*	Fr. jaune, automne	C S A
Malus 'Profusion'	*Pommier fleurs*	F. rouge, printemps,	C S A
Populus alba 'Nivea'	*Peuplier blanc*	Feuil. gris	C S
Prunus avium	*Merisier*		C B S
Prunus sp.	*Cerisier fleurs*	F. blanches, printemps	C S
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	*Cerisier d'automne*	F. blanches, automne	C S
Pyrus calleryana	*Poirier d'ornement*	F. blanche, printemps	C S A
Salix daphnoides 'Praecox'	*Saule précoce*	F jaunes, Hiver	C B S
Sorbus aria	*Alisier blanc*	Fr. rouge, automne	C B S A
Sorbus aucuparia	*Sorbier des oiseaux*	Fr. rouge, automne	C B S A
Sorbus sp.	*Sorbier*	Feuil. gris	C B S A

ARBRES			
NOM USUEL EN LATIN	**NOM USUEL EN FRANCAIS**	**INTERETS**	**UTILISATION**
De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres			
Betula papyrifera	*Bouleau du Canada*	Bois blanc	C M S A
Carpinus betulus	*Charme*		C B T S A
Corylus colurna	*Noisetier de Byzance*		C B S A
Robinia pseudoaccacia	*Robinier*		C B S
Salix alba 'Liempde'	*Saule*		C S
Tilia sp.	*Tilleul*		C S A
Ulmus resista	*Orme résistant*		C B S A

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

De 1ème grandeur : 20 mètres et plus			
Acer pseudoplatanus	*Sycomore*		C A B
Castanea sativa	*Châtaignier*	F. blanche, printemps	C B A
Fagus sylvatica	*Hêtre*		C B T A
Fraxinus excelsior	*Frêne*		C B A
Pinus pinaster	*Pin maritime*		P I A
Populus tremula	*Tremble*		C B
Quercus sp.	*Chêne*		C B A

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

ANNEXE N°5 : RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du Code de l'Environnement).