

# Plan Local d'Urbanisme

## Procédure de modification n°1

### **3.** Règlement

#### 3.1. Règlement écrit

---

#### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **6 décembre 2019**

Le Maire, Monsieur **Jean-Pierre LACHEVRE**

**3.1 Règlement écrit**

Table des matières

<b>1.</b>	<b>Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>17</b>

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la commune de Graye-sur-Mer

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone UB comprend :

- Un **secteur UBa**, qui se caractérise par un bâti ancien moins dense que le précédent et dont le développement s'est opéré principalement à l'écart du bourg. Une densification des secteurs concernés y est rendue possible, mais dans les limites de l'enveloppe bâtie existante,
- Un **secteur UBI**, qui accueille des équipements liés aux sports et aux loisirs équestres.

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ; Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article U 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ; L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;

En **secteur UBI**, sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

De plus, dans **les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, toute nouvelle construction, à l'exception des cas prévus à l'article UB2

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitat,

- Les constructions à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales et de bureau) compatibles avec l'habitat et intégrées au bâti,
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité,
- Les changements de destination des bâtiments existants,
- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

**En secteur UBI :**

- Les constructions et installations liées aux activités de loisirs, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Dans le **secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :**

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

---

### ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 1. Accès

Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

#### 2. Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

---

### ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

#### 2. Assainissement

##### • Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions, en conformité avec la réglementation en vigueur, est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public, lorsqu'il sera réalisé.

##### • Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

---

### ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

---

### ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

En outre, le retrait par rapport aux cours d'eau est fixé à 10 m par rapport aux berges.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait,
- lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Implantations des constructions par rapport à la RD514 :

- à l'alignement de l'existant, ou
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie

---

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

L'implantation des bâtiments principaux devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche :

- soit **sur les limites séparatives**.
- soit **en retrait des limites séparatives**, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait  $\geq H / 2$ ), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à **2 mètres**.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- **entre 0 et 2 m**, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne respectant pas les règles du présent article, sans toutefois augmenter ou réduire le retrait existant.
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et équipements divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

### ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Néant.

---

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

Dans le **secteur UBa**, ce taux est fixé à 30%

---

**ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel<sup>1</sup> est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le **secteur UBa**, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel (\*) pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

*(\*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel\*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

**2. Cas particuliers**

2.1) En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2) L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

2.4) Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

---

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**1. Esthétique générale**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**2. Matériaux des constructions**

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se fondera dans le paysage en se rapprochant par exemple des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

### 2.1 Les façades

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, produits verriers...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les maisons en bois sont autorisées, mais elles devront respecter le caractère des lieux avoisinants et s'intégrer de manière satisfaisante dans le paysage.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

### 2.2 Les couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc ou de tout autre matériau les imitant. Il est possible d'y intégrer des panneaux solaires. Les toitures végétalisées sont autorisées.

## 3. Volume des toitures

Sont interdites :

- les toitures de 4 pans à faible pente\*,
- les toitures à une seule pente faible\*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative et les toitures végétalisées.

**(\*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°**

## 4. Clôtures

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la mise en place de haies vives, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 13.

Sur les terrains en pente, la hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte, pour le calcul de la hauteur du mur de clôture.

### 4.1 La hauteur

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre à l'exception du secteur Ua où la hauteur maximale est fixée à 2,20 mètres.

Cas particuliers :

Cette hauteur pourra toutefois être réhaussée en cas de mur préexistant sur la ou les parcelle(s) voisine(s) d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres.

### 4.2 La composition

Qu'elles soient situées en limite de fonds voisins ou non, elles seront obligatoirement constituées :

- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un parement en pierre,
- Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit,
- Soit d'un dispositif à claire-voie.

## 5. Intervention sur le bâtiment existant

### 5.1 Dispositions générales

- a) Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.



- c) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 pourront être autorisées, pour répondre aux impératifs techniques des habitations bioclimatiques ou d'architecture contemporaine.

### *5.2 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.123.1.5 7°.*

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

### **6. Cas particuliers**

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les vérandas et les serres.
- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc. réalisées par des moyens de fortune sont interdites.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques.

---

## **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera notamment exigé au minimum :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement non couvertes sur la parcelle, par logement créé. En cas de changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement pour le premier logement créé, puis une place de stationnement, par logement supplémentaire.
- b) Pour les constructions destinées aux bureaux ou aux commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- c) Pour les constructions à usage artisanal : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

Pour les équipements d'intérêt collectif, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

---

## **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées préférentiellement de végétaux d'essences locales.

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la commune de Graye-sur-Mer

## 4. Dispositions applicables aux zones agricoles

---

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau et dans le secteur, où la nappe phréatique a déjà débordé, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

**De plus :**

- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau : toute nouvelle construction, à l'exception des cas prévus à l'article A2,
- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement de la nappe : les sous-sols dans les conditions exposées à l'article A2.

---

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Seuls sont autorisés :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existant ou à créer, que le raccordement aux réseaux soit réalisable et que l'intégration paysagère soit démontrée.
- 2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3. Les annexes des constructions à usage d'habitation existante (en dehors des garages automobiles qui sont interdits)** à condition :
  - Que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 2,50 mètres dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
  - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe. Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes est de 10 m<sup>2</sup>.
  - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
  - Que les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- 4. Les piscines**, couvertes ou non, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone et à la condition que leur hauteur ne dépasse pas **2 m** en cas de couverture,
- 5. Les annexes des constructions à usage d'habitation** sont limitées à **une densité maximale de 0,04** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à **un cumul global de 250 m<sup>2</sup>** maximum de surface de plancher sur le terrain.

**De plus :**

Dans le secteur soumis à **un risque d'inondation par débordement de cours d'eau** :

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

Dans le secteur soumis à **un risque d'inondation par débordement de la nappe** :

Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres,
- des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité,
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

---

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

---

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **1. Eau potable**

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

#### **2. Assainissement**

##### *2.1. Eaux usées*

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

##### *2.2. Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

---

### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

---

### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **1. Dispositions générales**

Les retraits exigés par rapport aux voies et cours d'eau sont les suivants :

- routes départementales : 25 mètres de l'axe
- autres voies : 10 mètres de l'axe
- cours d'eau : 10 m par rapport aux berges

#### **2. Cas particuliers**

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisée dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

---

### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **1. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **2. Cas particuliers**

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions, aménagement ou reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

---

### ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant  $D \geq H/2$  (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

---

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1. Habitations

L'emprise au sol des constructions + annexes ne devra pas être supérieure à 15% de la surface du terrain.

#### 2. Autres constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

---

### ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 11 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel\*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

*(\* ) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

#### 2. Cas particuliers

- 2.1. En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.
- 2.2. L'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article, est autorisé sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction,
- 2.3. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure,

**Les hauteurs des extensions et annexes d'habitation sont fixées à l'article 2.**

## ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### 2. Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

#### 2.1. Les façades

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, bois,...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

#### 2.2. Les couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc ou de tout autre matériau les imitant.

### 3. Volume des toitures

Sont interdites :

- les toitures de 4 pans à faible pente\*,
- Les toitures à une seule pente faible\*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative,
- Les terrasses.

**(\*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°**

### 4. Interventions sur le bâti existant

#### 4.1. Dispositions générales

Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

#### 4.2. Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5-7

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

### 5. Cas particuliers

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques.

---

## ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies plantées en limite de propriété seront composées préférentiellement de végétaux d'essences locales.



**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la commune de Graye-sur-Mer

## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone N comprend :

- Un **sous-secteur "Np"**, qui couvre pour partie les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages de la Fontaine aux malades (cf. annexes 5.1 et 5.2),
- Un **sous-secteur "Nr"**, qui correspond à une zone où sont identifiés les écosystèmes remarquables caractéristiques du littoral qui doivent être maintenus pour assurer l'équilibre biologique au sens des dispositions de l'article L146-6 du code de l'urbanisme et de ses décrets d'application que sont les articles R146-1 et R146-2 du code de l'urbanisme,
- Un **sous-secteur "Nt"**, qui correspond au périmètre du camping municipal.

---

## ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Dans le **secteur soumis à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et dans le secteur, où la nappe phréatique a déjà débordé, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

En **secteur Np**, tout type d'occupation ou d'utilisation portant atteinte aux forages de la Fontaine aux malades.

**De plus :**

- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau : toute nouvelle construction, à l'exception à l'exception des cas prévus à l'article N2
- Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement de la nappe : les sous-sols dans les conditions exposées à l'article N2

---

## ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Seuls sont autorisés :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existant ou à créer, que le raccordement aux réseaux soit réalisable et que l'intégration paysagère soit démontrée.
- 2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3. Les annexes des constructions à usage d'habitation existante, y compris celles à usage d'abris pour animaux (hors activité agricole principale),** à condition :
  - Que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 4,00 mètres dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
  - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe. Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes est de 40 m<sup>2</sup>.

- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Que les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

4. Les piscines, couvertes ou non, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone et à la condition que leur hauteur ne dépasse pas **2 m** en cas de couverture,

5. **Les extensions des constructions à usage d'habitation existante** à condition :

- Que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage des constructions principales.
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU.

6. Les annexes et les extensions (visées aux points 3 et 4 de l'article N2) sont limitées à **une densité maximale de 0,04** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à **un cumul global de 250 m<sup>2</sup>** maximum de surface de plancher sur le terrain.

**En secteur Nt :**

- Les constructions, installations ou équipements à usage touristique, sportif, d'hébergement touristique et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement.

**Dans le secteur Nr :**

Seuls, les aménagements légers sont autorisés en application des articles L146-6 et R146-2 du code de l'urbanisme.

**Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :**

- l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

**Dans le secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de la nappe :**

Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

---

**ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES —  
ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

---

**ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

**1. Eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

**2. Assainissement***2.1. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

*2.2. Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

---

**ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**1. Dispositions générales**

Les retraits exigés par rapport aux voies et cours d'eau sont les suivants :

- routes départementales : 25 mètres de l'axe
- autres voies : 10 mètres de l'axe
- cours d'eau : 10 m par rapport aux berges

### 2. Cas particuliers

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisée dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

---

## ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 2. Cas particuliers

- Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisées dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

---

## ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant  $D \geq H/2$  (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

---

## ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. Habitations

L'emprise au sol des constructions + extensions + annexes ne devra pas être supérieure à 20% de la surface du terrain.

### 2. Autres constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

---

**ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**1. Dispositions générales**

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est ramenée à **4,00 m** pour les abris pour animaux.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel\*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***(\*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.***

**2. Cas particuliers**

2.1 - En d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants, en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2 – Les installations et équipements d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement immédiat.

2.3 - L'aménagement, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

**Les hauteurs des extensions et annexes d'habitation sont fixées à l'article 2.**

---

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**1. Esthétique générale**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**2. Les matériaux de construction**

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

*2.1. Les façades*

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, bois,...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

*2.2. Les couvertures*

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc ou de tout autre matériau les imitant.

### 3. Volume des toitures

Sont interdites :

- les toitures de 4 pans à faible pente\*,
- les toitures à une seule pente faible\*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative,
- les terrasses.

*(\*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°.*

### 4. Clôtures

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la mise en place de haies vives, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 13.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur de pierre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie végétalisé ou doublé d'une haie bocagère.

### 5. Interventions sur le bâti existant

#### 5.1. Dispositions générales

a) Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

c) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées, pour répondre aux impératifs techniques des habitations bioclimatiques.

#### 5.2. Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.123.1-5.7

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-5-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

### 6. Cas particuliers

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, chenils, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

---

## ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics et d'intérêt collectif. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

---

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies plantées en limite de propriété seront composées de préférence de végétaux d'essences locales.