

Commune de



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 18 Décembre 2012

Modification simplifiée n°2 Approuvée le 16 octobre 2018

PLU approuvé le 18 Décembre 2012

- 1- Modification simplifiée n° 1 approuvée le 02 Septembre 2014*
- 2- Modification n°1 approuvée le 25 Avril 2017*

N.I.S

André R. Neill.

4

Règlement

SOMMAIRE

Introduction	5
Titre II:	8
REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Règlement de la ZONE UA	9
Règlement de la ZONE UB.....	17
Règlement de la ZONE UC.....	26
Règlement de la ZONE UE.....	34
Titre III :	40
REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
Règlement de la ZONE 1AU	41
Règlement de la ZONE 1AUX.....	49
Titre IV :	55
REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
Règlement de la ZONE N	57
Règlement de la ZONE A	64
Titre V :	71
ANNEXES	71
H	72
H	72

Sommaire

Introduction

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

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

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Langrune-sur-Mer.

II - Champ d'application matériel

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

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune.
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- la zone UA : zone urbaine mixte dense du centre bourg.
- la zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg.
- la zone UC : zone urbaine mixte de densité faible, comprenant un secteur UCt à vocation touristique
- la zone UE : zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général.

2) les zones à urbaniser

- la zone 1AU : zone à urbaniser à dominante d'habitat, touristique, économique, d'économie, d'équipement et de services.
- la zone 1AUX : zone à urbaniser à vocation d'activité, de services et de commerces.

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle. Elle comprend une division en secteurs :
 - Un secteur N : Naturel stricte
 - Un secteur Nr : Naturel remarquable
 - Un secteur Np : Naturel protection de captage
- la zone A : zone à vocation strictement agricole. Elle comprend un secteur Ai, qui est inconstructible

*Titre II: REGLES
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES*

**R è g l e m e n t d e l a
Z O N E U A**

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA, sont interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les entrepôts sauf les entrepôts signalés à l'article 2 du présent règlement ;
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations génératrices de bruits ;
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU;
- Les sous-sols

La zone est concernée par un « linéaire commercial » reporté sur le plan de zonage. Pour les façades concernées, la règle suivante s'applique : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdit.

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

En zone UA, sont autorisés sous condition :

- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers ;
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les bâtiments et locaux dédiés aux activités du bâtiment et de la mécanique dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les éventuelles nuisances qu'ils génèreraient.
- Les entrepôts de moins de 500m² de Surface de plancher et sous-réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- L'autorisation de restaurer pourra être accordée sans obligation de respecter tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de la zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :
 - - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
 - - le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
 - - le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de débordement de cours d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

En secteur UA1, sont autorisées sous condition :

- - Les annexes et les extensions des constructions à condition que l'emprise au sol de l'extension mesurée représente au maximum 36% de l'emprise au sol de la construction principale existante leur servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- Les constructions nouvelles, ainsi que les ouvrages et équipements publics et leurs extensions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.

- L'autorisation de restaurer pourra être accordée sans obligation de respecter tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de la zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :
 - - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
 - - le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
 - - le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

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

○ Accès

Terrains enclavés :

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

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers, cette zone devra faire l'objet d'une concertation préalable avec les concessionnaires.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement en vigueur dans la commune

○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être

desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales :
 - Seules les parcelles de moins de 100m² de surface totale peuvent se raccorder au réseau d'eaux pluviales, ainsi que les constructions n'ayant pas de foncier non bâti. Dans ces deux cas, le pétitionnaire doit en faire la demande aux services de la Mairie. Hormis ces deux cas, les constructions doivent gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle.
 - Pour les parcelles de 100m² ou plus, disposant de foncier non bâti, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire même en cas d'existence d'un réseau collecteur. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- En absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

○ Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher).

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3m

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher).

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les extensions et les vérandas devront être implantées en contiguïté, même partielle, des constructions existantes.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

En secteur UA1 :

L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle, Cette règle ne s'applique pas dans les parcelles de moins de 100m², ou l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 100% de l'emprise de la parcelle.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Dans le cas de constructions voisines qui dépasseraient cette hauteur de 11m, la construction nouvelle pourra avoir la même hauteur que ces constructions voisines, si elle leur est contigüe.

En secteur UA1 :

- les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser 8 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction, sauf dans le cas où elles sont l'extension d'une construction existante. Dans ce cas, elles devront ne pas dépasser la construction de base.
- Les constructions existantes pourront être reconstruites dans leur hauteur d'origine.

Article UA 11 : Aspect extérieur

a/ Généralités :

- Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux abris de jardin ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.
- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

- Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg ou faire preuve d'une conception architecturale novatrice intégrant notamment une démarche de développement durable.

- A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre respecter l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants.

- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.

- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

Dans le cas particulier du secteur UA1, les constructions préserveront dans leur expression, l'écriture Balnéaire du site.

b/ Toitures

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec l'environnement immédiat.

- Les toits plats sont admis si la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 6,5m à l'acrotère et si ces toits ne sont pas accessibles.

- Les toitures devront être recouvertes des matériaux en harmonie avec les constructions existantes

c/ Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).

- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

- Interdiction des teintes claires pour les matériaux utilisés à nus et les matériaux de recouvrement : leur préférer les teintes douces et naturelles.

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Langrune-sur-Mer.

Les huisseries visibles depuis l'espace public (volets, portes, fenêtre) respecteront la palette indiquée en annexe du présent règlement, sur les places mais aussi sur les rues suivantes :

- - Rue de la mer
- - Promenade Aristide Briand
- - Route de Luc
- - Voie du 48ème Commando
- - Rue du Général leclerc

Parements des murs anciens existants en plaquettes (moellons en pierre) :

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

d/ Clôture :

Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone.

Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.

- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En secteur UA1 :

- L'extension mesurée et la construction neuve autorisées devront s'intégrer à la fois à l'architecture de la construction principale existante lui servant de base (pour les extensions) et à l'environnement urbain et paysager dans lequel elles se situent (en termes d'implantation, de volumétrie, de hauteur, de percement de façades et d'aspect extérieur). Toutefois, concernant les matériaux utilisés et l'organisation générale de l'extension, les prescriptions environnementales et énergétiques (qualité environnementale et performances énergétiques du bâti), ainsi que les principes de développement durable décrits pour les constructions nouvelles, pourront dans la mesure du possible, être appliqués aux extensions et réalisations nouvelles.

Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privées.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement. Sauf dans le cas des bâtiments d'habitation collectifs, ou il faudra réaliser 1 place pour 50m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places maximum par logement.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privées et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privées.

Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts, et libres de toute construction
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les haies composées d'essences végétales et qui sont repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;



- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupe entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Règlement de la ZONE UB

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UB, sont interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, sauf conditions particulières.
- Les entrepôts et le stockage, sauf ceux signalés à l'article 2 du présent règlement
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, ..., réalisées par des moyens de fortune,
- Les installations et activités non compatibles avec la proximité de l'habitat
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19-k CU
- Les sous-sols,
- En zone d'inondation par débordements de cours, toutes les constructions sont interdites sauf celles indiquées à l'article UB2

La zone est concernée par un « linéaire commercial » reporté sur le plan de zonage. Pour les façades concernées, la règle suivante s'applique : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdit.

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

En zone UB, sont autorisés sous condition :

- - Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans cette zone sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- - Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- - les activités commerciales sous réserve de faire moins de 500m² de Surface plancher.
- - des entrepôts de moins de 500m² de surface de plancher et sous-réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- - Les activités soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'autorisation de restaurer pourra être accordée sans obligation de respecter tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de la zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :
 - - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
 - - le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
 - - le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des

dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

En secteur UB 1 , sont autorisées :

- - Les annexes et les extensions des constructions à condition que l'emprise au sol de l'extension mesurée représente au maximum 36% de l'emprise au sol de la construction principale existante leur servant de base, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- Les constructions nouvelles, les ouvrages et équipements publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle.
- L'autorisation de restaurer pourra être accordée sans obligation de respecter tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de la zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :
 - - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
 - - le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
 - - le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle
- Dans les zones affectées par un risque de débordement de cours d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront :
 - Se situer à une distance minimum de 10m par rapport au lit de la Capricieuse
 - Avoir un niveau plancher bas au dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux.

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

Accès

*** Terrains enclavés :**

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

*** Desserte :**

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- - L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- - L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

En secteur UB1 :

Les projets s'inscrivant sur des terrains d'une surface supérieure à 1000m² feront l'objet d'une concertation obligatoire avec les services de la Mairie de Langrune pour étudier les conditions d'accès, de sécurité et les dimensions des voies publiques.

Article UB 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- - Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers, cette zone devra faire l'objet d'une concertation préalable avec les concessionnaires.
- - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- - Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement en vigueur dans la commune

Alimentation en eau potable

- - Le branchement est obligatoire.
- - Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

* Eaux usées :

- - Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

* Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Les aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

Réseaux divers

* Electricité et réseau de chaleur :

- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

- × Télécommunications et télévision (câble) :
 - - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
 - - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
 - - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions devront être implantées :

- - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- - soit en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou à créer,

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher).

Lorsqu'une limite d'alignement est dessinée sur le règlement graphique, les constructions doivent la respecter

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- - soit en limite séparative
- - soit à une distance minimale de 3m
- Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher).

Lorsqu'une limite d'alignement est dessinée sur le règlement graphique, les constructions doivent la respecter

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Dans le cas de constructions voisines qui dépasseraient cette hauteur de 9,00m, la construction nouvelle pourra avoir la même hauteur que l'une de ces constructions voisines, si elle lui est contiguë.

La hauteur des extensions ne devra pas être supérieure à la hauteur au faitage de la construction principale.

En secteur UB1 :

- Dans le cas d'une reconstruction, la construction nouvelle devra avoir la même hauteur que la construction d'origine.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser 6,50 m de hauteur maximum entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction

Article UB 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux abris de jardin ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.
- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :
 - Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
 - Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.
- Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg ou faire preuve d'une conception architecturale novatrice intégrant notamment une démarche de développement durable.
- A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre respecter l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants.
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

En secteur UB1 :

- - L'extension mesurée devra s'intégrer à la fois à l'architecture de la construction principale existante lui servant de base et à l'environnement urbain et paysager dans lequel elle se situe (en termes d'implantation, de volumétrie, de hauteur, de percement de façades et d'aspect extérieur). Toutefois, concernant les matériaux utilisés et l'organisation générale de l'extension, les prescriptions environnementales

et énergétiques (qualité environnementale et performances énergétiques du bâti), ainsi que les principes de développement durable décrits pour les constructions nouvelles, pourront dans la mesure du possible, être appliqués aux extensions réalisations nouvelles.

a/ Toitures

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toits plats sont admis si la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 6,5m à l'acrotère et si ces toits ne sont pas accessibles.
- Les toitures devront être recouvertes des matériaux qui soient en harmonie avec les toitures environnantes.

b/Façades et pignons

- o Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- o Seules les maçonneries réalisées en moellons du pays pourront restées apparentes (brutes) en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade). Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Langrune-sur-Mer.
- o Les teintes claires sont interdites pour les matériaux utilisés à nus et les matériaux de recouvrement. Les teintes douces et naturelles sont autorisées.
- o Les Huisseries visibles depuis l'espace public (Volets, portes, fenêtre) respecteront la palette indiquée en annexe du présent règlement, sur les places mais aussi sur les rues suivantes :
 - - Rue de la mer
 - - promenade Aristide Briand
 - - Route de Luc
 - - Voie du 48ème Commando
 - - Rue du Général leclerc

Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre) :

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

c/ Clôtures :

- o Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone. Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.
- o - Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- o - L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.
- o - Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).
- o - Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront en outre être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines.

Pour les clôtures sur voies et chemins piétonniers et cyclables :

- - la hauteur maximale est de 2,00 m si le matériau utilisé est la pierre, les parpaings ou les pierres banchées,
- - la hauteur maximale est de 1,80 m, dont un muret de 1,00 m maximum de hauteur, dans les autres cas (parpaings, murets surmontés d'une grille, etc.).

Sont interdits sur voies et chemins piétonniers et cyclables :

- - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade, non revêtus d'un enduit, ou non matricés et/ou non teintés dans la masse suivant nuancier en annexe ;
- - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- - les grillages non doublés d'une haie vive.

Pour les clôtures en limite séparative :

- Sont interdits:
 - - les panneaux de béton brut préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
 - - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ou non matricés et/ou non teintés dans la masse suivant nuancier en annexe ;
 - - les grillages non doublés d'une haie vive.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques seront réalisés prioritairement sur les emprises privées.

Traitement des places de stationnement :

- Les revêtements perméables seront privilégiés (dalle gazon, graviers...)

Surface de stationnement :

- - Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement
- - Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement
- - Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- - Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.
- - Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privées et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privées.

Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 30 % de la surface de la parcelle considérée.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales.
- Les espaces libres doivent être paysagers; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).



- Les Espaces Boisés Classés (EBC) « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants 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.
- Les haies composées d'essences végétales et qui sont repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
 - Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
 - Coupe entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



R è g l e m e n t d e l a Z O N E U C

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En UC et UCt sont interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
 - Les activités industrielles.
 - Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.
 - Les entrepôts sauf ceux indiqués à l'article 2 du présent article.
 - Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs sauf en UCt
 - Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les installations et activités non compatibles avec la proximité de l'habitat
 - Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2-k CU (c'est-à-dire qu'ils excèdent deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares).
- En cas de présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les sous-sols de toutes les constructions nouvelles sont interdits.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les entrepôts sous réserve de faire moins de 500m² de Surface de plancher.
- L'autorisation de restaurer pourra être accordée sans obligation de respecter tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de la zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :
 - - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
 - - le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
 - - le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Et plus particulièrement en UCt :

Sont autorisés sous condition:

- L'hébergement à condition qu'il soit à vocation touristique
- l'implantation de camping et de parc résidentiel de loisir,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- La reconstruction d'aspect et de surface plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UC 5 à UC14,
- les équipements collectifs d'intérêt général,
- Les commerces et les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes,

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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

Accès

× Terrains enclavés :

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

× Desserte :

- - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- - L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UC 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Dans le cadre d'un projet de lotissement, tous les réseaux sont à la charge du lotisseur et devront être enterrés.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers, cette zone devra faire l'objet d'une concertation préalable avec les concessionnaires.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement en vigueur dans la commune

Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne

peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

* Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

* Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- Dans le cas des projets d'aménagements d'ensemble, la gestion des eaux pluviales des espaces publics sera gérée sur l'emprise du projet, par des dispositifs d'hydrauliques douces.

Réseaux divers

* Electricité:

- Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

* Télécommunications et télévision (câble) :

- - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des voies existantes ou à créer, et des espaces publics,

Les extensions pourront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus. Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des parcelles voisines qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher).

En UCt

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et extensions devront être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3,50 m des limites séparatives.
- soit dans l'alignement des constructions des parcelles voisines

Les extensions pourront être réalisées dans la continuité des constructions principales qui ne respectent pas les règles ci-dessus, de façon à ne pas rapprocher les constructions de la limite séparative

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher).

En UCt

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 2,0 m des limites séparatives.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

En UCt

Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes (auvent et terrasses amovibles exclus) ne doivent pas dépasser 30% de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Pour les extensions de la construction principale, bâties en limite séparative, la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale d'un mètre.

Pour les extensions de la construction principale, non bâtie en limite séparative, la hauteur doit être au maximum égale à la hauteur de la construction principale.

Pour les constructions sur des terrains en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur (Cf Glossaire)

En UCt

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de :

- soit de 7m entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère
- soit de 9 m entre le terrain naturel avant travaux et le faitage.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux abris de jardin ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.
- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :
 - Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
 - Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.
- Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg ou faire preuve d'une conception architecturale novatrice intégrant notamment une démarche de développement durable.
- A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre respecter l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants.
- - Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- - Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

a/Toitures

- - La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec l'environnement immédiat.
- - Les toitures en terrasse sont admises

b/Façades et pignons

- - Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- - Seules les maçonneries réalisées en moellons du pays pourront restées apparentes (brutes) en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade). Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Langrune-sur-Mer. (Peint dans des tonalités claires mais non criardes à l'exclusion du blanc pur).

× *Parements des murs anciens :*

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

c/ Clôtures :

- Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone. Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.
 - - Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
 - - Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer.
 - - Les clôtures ne pourront pas dépasser 2m de hauteur
- × Sont interdits :
- - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade, non revêtus d'un enduit, ou non matricés et/ou non teintés dans la masse suivant nuancier en annexe ;
 - - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - - les grillages non doublés d'une haie vive.

Les clôtures repérées sur le règlement graphique du présent PLU sous la l'appellation 'Zone de réglementation particulière des clôtures' doivent respecter les règles ci-dessous :

- Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un mur en parpaing revêtu d'un enduit de type monocouche de teinte 202 cendre beige foncé ('Weber et Broutin' ou équivalent)
- Elles seront munies d'une Couverture en tête du mur par un chaperon à 2 pentes en pierre reconstituée teinte du mur.
- Elles devront être d'une hauteur stricte de 2.00m à mesurer du terrain naturel côté de la piste cyclable.

Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

a/ Traitement des places de stationnement :

Des revêtements perméables seront privilégiés

b/ Surface de stationnement :

- - Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.
- - Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement
 - - Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement. Sauf dans le cas des bâtiments d'habitation collectifs, ou il faudra réaliser 1 place pour 50m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places maximum par logements.
- - Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- - Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.

- - Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement en espace privatif non clos par logement et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

En UC et UCt

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.
- Les espaces libres devront être paysagés et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les haies mono-spécifiques sont interdites
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- Toutes les parcelles situées en bordure entre la zone urbanisée et la zone agricole auront l'obligation d'avoir une haie en limite zone agricole. Cette haie sera plurispécifique, avec au moins un arbre tige tous les 20mL. Cette haie pourra être remplacée par un mur végétalisé sur un maximum de 50% de sa longueur.
- - Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés.
- - Les haies composées d'essences végétales et qui sont repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
 - Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
 - Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

En UC exclusivement :

- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 40 % de la surface de la parcelle considérée,
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 5 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts commun à tous les lots,

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



R è g l e m e n t d e l a
Z O N E U E

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UE , sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.
- les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.
- Les sous-sols

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

En zone UE, sont autorisées sous condition particulière :

- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les équipements sportifs, mais aussi les ouvrages hydrauliques et paysagers ; Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- La reconstruction d'aspect et de Surface plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UE 5 à UE14,
- Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- L'hébergement touristique ou de découverte répondant à une dimension scolaire, éducative, culturelle ou associative.
- L'hébergement de groupe.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes et notamment :

- Avoir un niveau plancher bas au dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux. (Une dérogation est possible pour les extensions et les annexes pour motif de fonctionnalité à la condition d'être non vulnérable)

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

Accès

- × Terrains enclavés :
 - Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- × Desserte :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
 - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- - L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.
- - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- - Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) devront être aménagées, notamment pour relier la piste cyclable existante située le long de la RD7 et la route de Tailleville (RD219).

Article UE 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;



- - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

- - Le branchement est obligatoire.
- - Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

*** Eaux usées :**

- - Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

*** Eaux pluviales :**

- - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- - En cas d'absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire après avis des services de la mairie.
- - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- - En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Réseaux divers

*** Electricité et réseau de chaleur :**

- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

*** Télécommunications et télévision (câble) :**

- - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 6,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparatives,
- soit à 6m des limites séparatives.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 22,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Article UE 11 : Aspect extérieur

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.



En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables seront privilégiés

Surface de stationnement :

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.
- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.

Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Toutes les parcelles situées en bordure entre la zone urbanisée et la zone agricole auront l'obligation d'avoir une haie en limite zone agricole. Cette haie sera plurispécifique, avec au moins un arbre tige tous les 20mL.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

*Titre III :REGLES
APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER*

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E 1 A U

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**En zone 1AU sont interdits :**

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les entrepôts sauf ceux indiqués à l'article 2 du présent article.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations et activités génératrices de nuisances sonores et olfactives
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2-k CU (c'est-à-dire qu'ils excèdent deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares).
- Les sous-sols sont interdits

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**En zone 1AU, sont autorisés sous condition :**

- Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans cette zone sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- - Les entrepôts sous réserve de faire moins de 500m² de Surface de Plancher.

Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Accès****x Terrains enclavés :**

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

x Desserte :

- - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être

aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

- - L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- - L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article 1AU 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- - Dans le cadre d'un projet de lotissement, tous les réseaux sont à la charge du lotisseur et devront être enterrés.
- - Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers, cette zone devra faire l'objet d'une concertation préalable avec les concessionnaires.
- - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- - Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement en vigueur dans la commune

Alimentation en eau potable

- - Le branchement est obligatoire.
- - Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

x Eaux usées :

- - Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

x Eaux pluviales :

- x La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Les aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- x Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

Réseaux divers

x Electricité:

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

× Télécommunications et télévision (câble) :

- - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement.

Les extensions pourront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus.

Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des parcelles voisines qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher).

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et extensions devront être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3,50 m des limites séparatives.
- soit dans l'alignement des constructions des parcelles voisines

Les extensions pourront être réalisées dans la continuité des constructions principales qui ne respectent pas les règles ci-dessus, de façon à ne pas rapprocher les constructions de la limite séparative.

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher).

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9 mètres, hors garde-corps de sécurité posé dans le cadre d'une toiture-terrasse.

Pour les extensions de la construction principale, bâties en limite séparative, la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale d'un mètre.

Pour les extensions de la construction principale, non bâtie en limite séparative, la hauteur doit être au maximum égale à la hauteur de la construction principale.

Pour les constructions sur des terrains en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur (Cf Glossaire)

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- - L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :
 - Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
 - Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.
- - Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg ou faire preuve d'une conception architecturale novatrice intégrant notamment une démarche de développement durable.
- - Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- - Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

a/Toitures

- - La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec l'environnement immédiat.
- - Les toitures en terrasse sont admises si elles sont intégrées au bâti environnant en mettant en œuvre un traitement minéral ou végétal les mettant en valeur.

b/Façades et pignons

- - Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- - Seules les maçonneries réalisées en moellons du pays pourront restées apparentes (brutes) en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade). Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Langrune-sur-Mer. (Peint dans des tonalités claires mais non criardes à l'exclusion du blanc pur).
- - Interdiction des teintes claires pour les matériaux utilisés à nus et les matériaux de recouvrement : leur préférer les teintes douces et naturelles.

Parements des murs anciens :

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,

- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

c/Clôtures :

- - Les murs repérés sur les documents graphiques devront être maintenus et reconstruits à l'identique (cf. Règle 13 des dispositions générales du présent règlement).
 - - Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
 - - Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer.
 - - Les clôtures ne pourront pas dépasser 2m de hauteur
- Sont interdits :
- - les panneaux de béton préfabriqués brut, pleins ou évidés en façade,
 - - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - - les grillages non doublés d'une haie vive.

Article 1AU 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables seront privilégiés

Surface de stationnement :

- - Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.
- - Pour les aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- - Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement
- - Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement
- - Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- - Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.
- - Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

Article 1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- - Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 30 % de la surface de la parcelle considérée.
- - Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.



- - Les espaces libres devront être paysagés et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- - Les haies mono-spécifiques sont interdites
- - Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- - Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 5 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts commun à tous les lots.
- Toutes les parcelles situées en bordure entre la zone urbanisée et la zone agricole auront l'obligation d'avoir une haie en limite de parcelle, coté zone agricole et ce dans le but de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage ouvert de Langrune-sur-Mer.

Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans Objet



x

Commune de Langrune-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zones **1AUx**

Règlement de la ZONE 1AUX

Article 1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone 1Aux, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les centres d'hébergement, sauf conditions particulières
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente.
- Les activités industrielles et artisanales
- Les sous-sols

Article 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone 1Aux, sont autorisés sous conditions :

- - Les équipements publics et les ouvrages techniques sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans cette zone sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique ou dans le cas d'une prédisposition de zone humide identifiées en annexes du présent dossier de PLU confirmée sur le terrain, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes et notamment :
 - Avoir un niveau plancher bas au dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0.20m ou, si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1 m à celle du terrain naturel avant travaux.

Article 1AUX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Accès

* Terrains enclavés :

- - Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet (notamment la circulation des poids lourds liée à l'approvisionnement en marchandises et à la collecte des déchets produits des entreprises).
- - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

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

minimum une plateforme de 8,00 mètres et une chaussée de 5,00 mètres, pour une voie à double sens de circulation

- - Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.
- - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale et elles devront permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Réseaux divers

- * **Electricité et réseau de chaleur :**
 - Tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- * **Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :**
 - - Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
 - - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
 - - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AUX 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- - Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement de la collectivité.
- - Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.
- - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans le réseau d'assainissement.
- - Les rejets des eaux usées des entreprises dans le réseau public d'assainissement sont conditionnés par l'obtention d'une convention spécifique de déversement (conformément au Code de la santé publique, arrêté du 22 décembre 1994) auprès de la collectivité gestionnaire du réseau public d'assainissement. Cette convention de raccordement précisera la nature de l'effluent et tous les renseignements susceptibles d'éclairer la collectivité sur les risques éventuels, concernant le réseau, le fonctionnement de la station et l'épandage agricole des boues. L'entreprise concernée devra alors se doter d'un système de prétraitement de ses eaux usées avant rejet dans le réseau public d'assainissement si nécessaire.
- - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.
- - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

- - Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

- * **Eaux usées :**
 - - Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

- - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.
- × Eaux pluviales :
 - - La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
 - - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
 - - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
 - - En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
 - - Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article 1AUX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Un recul d'au moins 35,00 m est exigé par rapport à l'alignement de l'axe de la RD 7 pour toutes les constructions nouvelles, quel que soit leur emprise bâtie.

Article 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 10,00 m des limites séparatives.
- Les installations, constructions et activités admises devront être implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants. Et notamment le voisinage avec les zones urbaines, d'urbanisation future, agricoles ou naturelles.
- Les constructions et extensions pourront être en continuité des constructions mitoyennes voisines qui ne respectent pas les règles d'alignement ci-dessus.

Article 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions nouvelles accolées sont autorisées.
- Dans le cas de constructions qui ne seraient pas accolées, une distance minimale de 8,00 m sera respectée entre les bâtiments

Article 1AUX 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 % de la surface du terrain.

Article 1AUX 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées ne devront pas dépasser 9,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.
- Les autres constructions nouvelles autorisées ne devront pas dépasser 15 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage ou de l'acrotère.
 - o

Article 1AUX 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

-Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées ou intégrés au bâtiment.

Aspect des bâtiments

- o - Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
- o - Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.
- o - Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Clôture :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

- o - Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines.
- o - La hauteur maximale est de 2,00 m, sauf dans le cas des cours de services et des zones de stockage ou la hauteur maximale de la clôture est portée à 3m.

Le long de la voie des allées, des prescriptions concernant les clôtures sont :

- o Une hauteur maximale de 1.60m

Article 1AUX 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être intégrés dans leur environnement, notamment par le paysagement de l'aire de stationnement et de ses abords.

- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de chargement / déchargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité maximale.

Dimensions Minimales des places :

- o Longueur : 5,00 m
- o Largeur : 2,50 m
- o Dégagement : 5,50 m
- o Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Traitement des places de stationnement :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

Surface de stationnement :

- o - Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- o Le nombre de place de stationnement devra être en cohérence avec la destination de la construction. Ces places devront être réalisées en dehors de l'espace public.
- o - Dans tous les projets, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 3 places (avec un minimum de 0,75 m par place), munis d'un système de range-vélo.

Article 1AUC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Au moins 10 % de la surface du projet d'ensemble devront être traités en espace vert paysagé et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vu paysagé, peuvent entrer dans ce pourcentage.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les espaces de stockage des déchets, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 10 places de stationnement.
- En dehors des aires de stationnements, les massifs arbustifs représenteront à minima 10% des surfaces destinées à l'espace libre et d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres.
- Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés.

Article 1AUX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



***Titre IV : REGLES
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES***



Commune de Langrune-sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zones naturelles



Règlement de la ZONE **N**

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En N, et Np, sont interdits :

Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières.

En Nr sont interdits :

Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières et notamment tous les travaux susceptibles de porter atteinte à la zone quels que soient leurs volumes, les déblais, les remblais et les dépôts de toutes natures.

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

En N, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements et constructions d'intérêt général,
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans cette zone sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale et forestière dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En Nr, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements légers et travaux sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement (cf. articles L146-6 et R146-2 du code de l'urbanisme)
- Les opérations de gestion ou de restauration des milieux naturels
- Sur la digue (basse et haute) sont autorisées les équipements de lutte contre la mer, les travaux d'entretien et de réfection des ouvrages actuels.

En Np, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et aménagement réglementés dans l'arrêté de chacun des captages ou forages. Si l'arrêté n'est pas pris, alors aucune construction et aménagement n'est possible

Les constructions autorisées au présent article doivent aussi respecter les conditions liés à la présence d'une **canalisation de transport de matière dangereuse** dans la zone Np (tracé reporté à l'annexe 6.2 « plan des servitudes d'utilité publique »):

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (zone IRE) : le transporteur devra être informé des projets de construction le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (zone PEL) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (zone ELS) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

Alimentation en eau potable

- - Le branchement est obligatoire sur le réseau public d'eau potable.

Assainissement

x Eaux usées :

- En cas d'absence de réseau, la création d'un assainissement individuel est obligatoire pour toute nouvelle construction autorisée.

x Eaux pluviales :

- - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles et extensions admises devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques:

- Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone. Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.

Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre) :

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- - Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- - Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- - Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les haies composées d'essences végétales et qui sont repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
 - Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
 - Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Langrune sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **A**



Règlement de la ZONE **A**

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A et Ai, sont interdits :

- - Toutes les constructions nouvelles sauf conditions particulières.
- Les sous-sols sont interdits

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

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

En zone A, sont admis sous réserve :

- Les habitations directement liées et indispensables à l'exploitation agricole.
- Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers ; sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans cette zone sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Les activités annexes aux exploitations agricoles telles que la vente de produits agricoles au détail, le camping à la ferme ou les activités de découverte de l'agriculture.
- L'hébergement, les gîtes sous réserve d'être réalisés dans des locaux existants.
- Dans les espaces délimités sur les documents graphiques en zone A (le long des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) : seules les constructions d'habitation sont admises sous réserve de servir de lieu de résidence ou d'hébergement pour les agriculteurs et les exploitants agricoles
- Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols et d'être liées et indispensables à l'exploitation agricole.
- L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de la zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :
 - - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
 - - le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
 - - le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Les constructions autorisées au présent article doivent aussi respecter les conditions liés à la présence d'une **canalisation de transport de matière dangereuse** dans la zone A (tracé reporté à l'annexe 6.2 « plan des servitudes d'utilité publique »):

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (zone IRE) : le transporteur devra être informé des projets de construction le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (zone PEL) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (zone ELS) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans le Secteur Ai :

- o **Toutes les constructions sont interdites** sauf les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers; sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.

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

Terrains enclavés :

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

Desserte :

- o - Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- o Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie :

- o - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- o - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- o - Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.
- o - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- o - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- o - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- o - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

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

constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

* Eaux usées :

- Création d'un assainissement individuel obligatoire si aucun réseau d'assainissement collectif n'existe à proximité de la construction concernée.

* Eaux pluviales :

- - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- – En cas d'absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire
- - Toutefois, en cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain, après avis de la mairie, devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- - En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- - Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10,00 m de l'axe des voies.
- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural.
- Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural.
- Les serres pourront être à 5,00 m des habitations.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions agricoles, mesurée entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point et tout point culminant de la construction ne peut excéder 15,00 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9,00 m entre le terrain naturel avant travaux et tout point culminant de la construction.

Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques :

- Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone. Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments.

Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre) :

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...).

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- - Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- - Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- - Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences vernaculaires. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- - Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- - Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- - Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés.
- Les haies composées d'essences végétales et qui sont repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU devront être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
 - Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
 - Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Langrune sur-Mer
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **A**

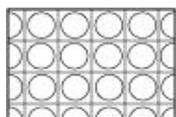


Titre V :
ANNEXES

1/ ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

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 aux chapitres I et II du titre 1er livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

2/ EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

3/ LES COULEURS DES HUISSERIES

COMMUNE DE LANGRUNE SUR MER RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES - PROPOSITION DE NUANCIER -

Commune de la côte de Nacre, Langrune sur Mer a vu ses espaces bâtis s'étendre par étapes successives, avec chacune ses caractéristiques propres, sans véritable réflexion d'ensemble ni unité de style.

Toutefois, l'espace urbain de la commune s'est développé autour d'un noyau ancien, initialement établi sur le bas plateau en arrière du littoral et qui se prolonge jusqu'au front de mer, en venant fermer celui-ci. Cette urbanisation historique est notamment caractérisée par un bâti dense implanté à l'alignement de la rue.

Cette architecture traditionnelle de la commune mérite d'être préservée et mise en valeur, notamment en ce qui concerne les teintes des différentes huisseries (portes, fenêtres, volets ...).

XXXXX

L'identification de ces différentes teintes, à partir de photographies, a permis de mettre en évidence une palette des couleurs présentes dans ce secteur ancien de la commune. Cette gamme chromatique a ensuite servi de support à la composition d'un nuancier de teintes à respecter pour le choix des couleurs des huisseries dans le secteur considéré.

I- Secteur concerné



La proposition de nuancier pour la couleur des huisseries concerne les secteurs suivants :

- Voie du 48^{ème} commando
- Rue de la mer
- Promenade Aristide Briand
- Rue du Général Leclerc
- Rue de Luc



ANNEXES

ANNEXES

II- Approche photographique

Voie du 48 eme commando



Rue de la mer



Promenade Aristide Briand





ANNEXES

ANNEXES

Rue du Général Leclerc



Rue de Luc





ANNEXES

III- Teintes rencontrées

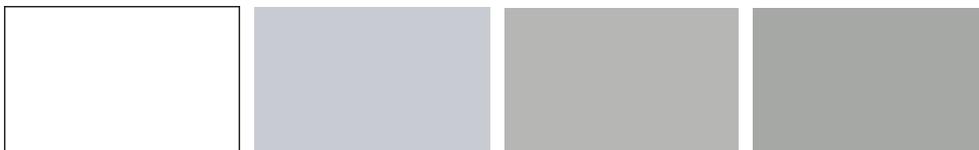
Les photographies des pages précédentes démontrent la grande hétérogénéité rencontrée sur la commune au niveau des teintes des huisseries.

Dans une logique de préservation et de mise en valeur de ce secteur « patrimonial » de la commune, il apparaît donc essentiel de cadrer les prochaines interventions par la définition d'un nuancier. Ce dernier étant nécessairement établi à partir des teintes rencontrées localement.

Le blanc, couleur dominante et traditionnelle



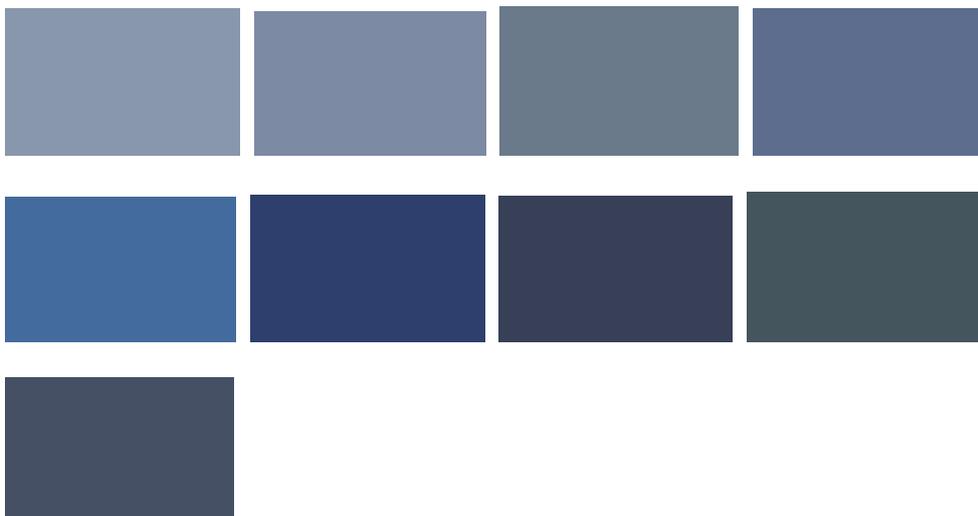
palette :



Le(s) bleu(s), identité de la cote de nacre



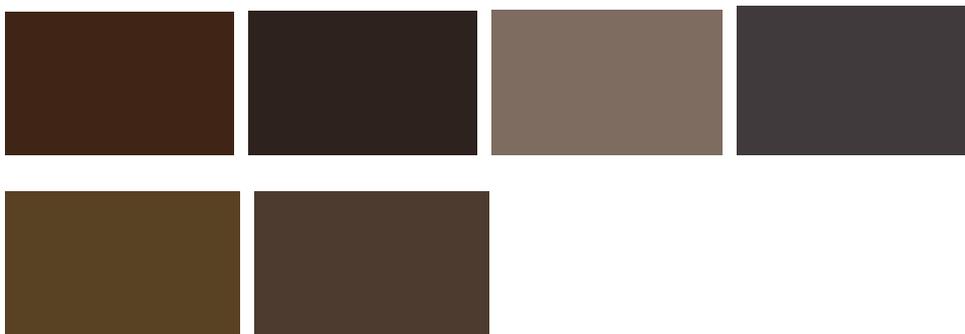
palette :



Le(s) marron(s)



palette :



Les couleurs



palette :



IV- Proposition de nuancier (RAL)

Au final, le blanc (sauf pour les portes et garages, hormis en cas de réfection à l'identique) et le bois naturel (clair) sont bien entendu des teintes à autoriser, au même titre que le bleu, couleur identitaire de la côte de Nacre.

Le vert et le rouge (à partir du moment où ces couleurs restent dans des tonalités douces) constituent également des teintes susceptibles d'être utilisés localement, au même titre que le blanc crème.

Portes et garages :

Les teintes de portes d'entrées et des portes de garage devront nécessairement être soutenues. Seront donc autorisées les teintes suivantes :

- Gris => RAL 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7023
- Bleu => RAL 5007, 5010, 5013, 5014, 5023
- Rouge => RAL 3001, 3002, 3011, 3013
- Vert => RAL 6000, 6004, 6005, 6016, 6032

Fenêtre et volets :

Les teintes autorisées pour les couleurs des fenêtres et volets sont les mêmes que celles déjà autorisées pour les portes d'entrées et les garages auxquelles il convient d'ajouter le blanc et le blanc crème.

Titre VI : GLOSSAIRE

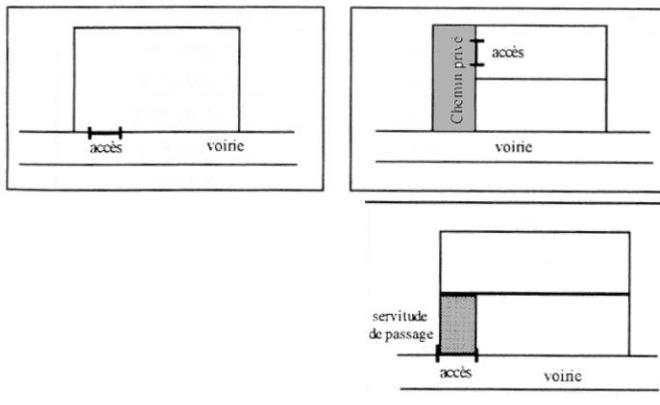
A

Abris de jardin :

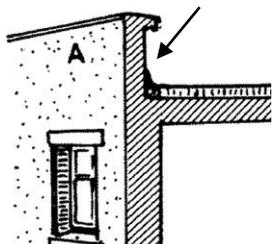
Construction annexe de petite taille (moins de 10m²), n'étant pas desservie par un système d'assainissement

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction



Acrotère



Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon

Annexe :

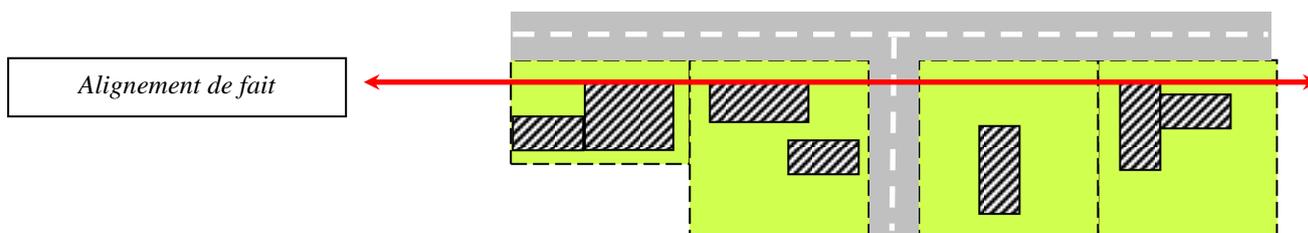
C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Alignement de fait :

C'est l'alignement principal que dessinent les façades des constructions environnantes ou voisines.



Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

B

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bâtiment Durable ou Construction durable :

Bâtiment ou construction mettant en application les principes de l'architecture bioclimatique :

- Construire une maison la plus compacte possible,
- Orienter le bâtiment pour maximiser l'insolation et donc l'utilisation de la lumière naturelle,
- Structurer la maison en fonction de l'orientation du bâtiment
- Utiliser des matériaux performants éco-labellisés (matériaux de construction, d'isolation, de décoration ...)
- Favoriser la circulation de l'air, pour bénéficier d'un air sain en permanence
- Limiter au maximum la consommation d'énergie du bâtiment (isolation, double vitrage...)
- Limiter au maximum la consommation d'eau (mise en place de réseaux de récupération d'eau de pluie ...)
- Utiliser les énergies renouvelables (vent, soleil, eau, énergie du sol) pour se chauffer mais aussi pour la consommation électrique de l'ensemble du bâtiment (cuisson, éclairage ...)
- Minimiser les échanges thermiques entre l'extérieur du bâtiment et son intérieur en l'isolant au maximum des températures hivernales (isolation des murs, double vitrage ...) et estivales (toits et murs végétalisés, VMC double flux, puits canadien ...)
- Aménager l'ensemble du terrain pour gérer le ruissellement des eaux pluviales sur la parcelle, limiter l'impact paysager du bâti, favoriser la biodiversité

Ce type de construction doit aussi répondre à des principes de bon sens :

- Prendre en compte la configuration de la parcelle et de l'environnement proche dans la conception du bâtiment (pente, couverts végétal, insolation, présence de nappe ou de cours d'eau, présence ou non de réseaux)
- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol en limitant les voies d'accès
- Utiliser les essences locales et planter de manière à favoriser la biodiversité (ne pas planter de haie mono spécifique)

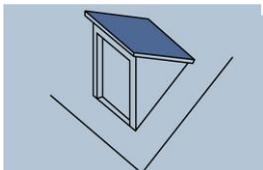
Ces bâtiments peuvent répondre à des labels qui garantissent le respect d'un certain nombre de critères. L'ADEME peut donner l'ensemble des renseignements concernant ces labels. La liste des labels ci-contre est non exhaustive.

REGLEMENT

LABEL Produit	Produit concerné	Description Générale	Organisme Initiateur
<i>Certificat ACERMI</i>	Matériaux isolants en plaques, rouleaux ou en vrac.	la résistance thermique des isolants du bâtiment, l'aptitude à l'emploi de ceux-ci.	Association pour la Certification des Matériaux Isolants. http://acermi.cstb.fr
<i>Flamme Verte</i>	Equipements de chauffage au bois	Respecte des normes techniques et de sécurité Répond à des exigences au niveau performance énergétique et environnementale	ADEME http://www.flammeverte.org
<i>Natureplus</i>	Ensemble des produits de construction	Label international accordé aux matériaux de construction respectueux de l'environnement et ne présentant pas de risque pour la santé	Association Internationale pour la Construction et l'Habitat durables http://www.natureplus.org
<i>Qualibois</i>	Chaudières bois	volontaire des entreprises qui s'engagent à respecter les 10 « points bois énergie » de la charte qualité Qualibois	Qualit'EnR http://www.qualitenr.org
LABEL BATIMENT	Description générale		Organisme initiateur
<i>BBC (Bâtiment basse consommation)</i>	Ce label Bâtiment Basse consommation impose une consommation énergétique de 50 kWh par m2 et par an		Etat Loi Grenelle et RT 2012
<i>HQE (Haute Qualité Environnementale)</i>	C'est avant tout une méthode pour mener un projet. Aujourd'hui s'ajoute à cela un système de certification s'appuyant sur 14 cibles		Association HQE, certification établie par l'AFNOR http://www.assohqe.org
<i>EFFINERGIE</i>	Ce label impose une consommation maximum de 50 kWh/m2/an pour les constructions nouvelles et 80 kWh/m2 pour l'habitat ancien.		L'association Collectif Effinergie http://www.effinergie.org

C

Chien-assis :



Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Commerce de Proximité :

Un commerce de proximité est un magasin spécialisé pratiquant la vente au détail. On parle par exemple de commerce de proximité concernant les boulangeries, épiceries, drogueries ou cordonneries. Ce commerce est associé à un commerce de détail.

Commerce de Détail :

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

D

Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) :

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption est obligé de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente du bien et être adressée par pli recommandé à la commune.

La Commune a deux mois pour préempter, c'est à dire se substituer à l'acquéreur.

Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

C'est un acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique). Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par le Préfet.

Droit de préemption urbain (D.P.U.) :

C'est un instrument de politique foncière institué au profit de la Commune et qui lui permet d'exercer le droit de préemption afin de réaliser des équipements publics, des logements sociaux

E

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

Emplacements délimités sur le plan de zonage du P.L.U. qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat....Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du P.L.U.

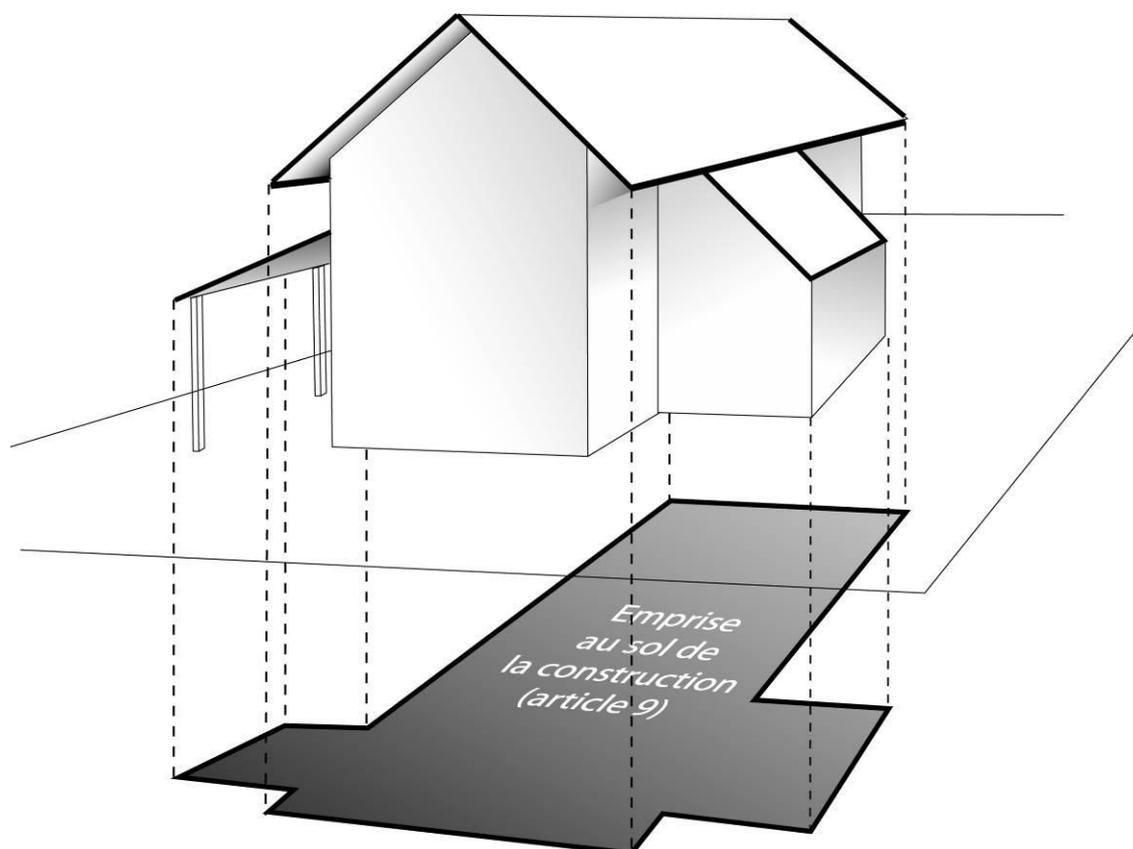
Emplacements réservés

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

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

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Équipement collectif d'intérêt général :

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable

Extension :

Il s'agit d'une construction qui se fait dans la continuité de la construction principale. Elle peut ou non créer de la SURFACE DE PLANCHER.

Extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et sa surface hors œuvre nette devra se limiter à 30% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

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

F

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Façade :

1/ Façade principale ou frontispice

Façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.

2/ Façade arrière

Façade opposée à la façade principale qui a la porte principale, donnant souvent sur le parc, le jardin ou une cour.

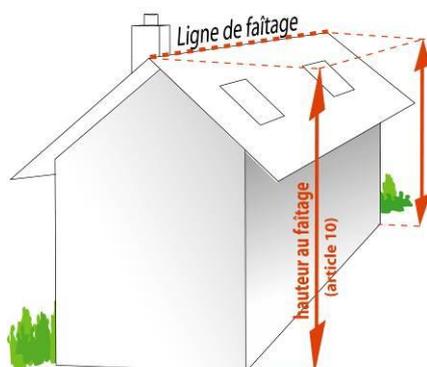
3/ Façade latérale

Façade d'une aile, en angle ou en retrait avec la façade du corps de bâtiment principal.

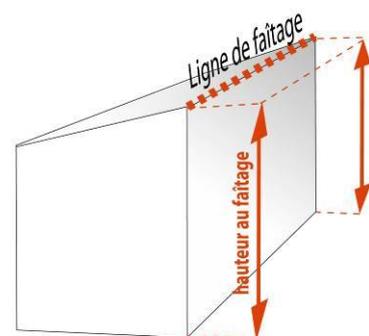
H

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



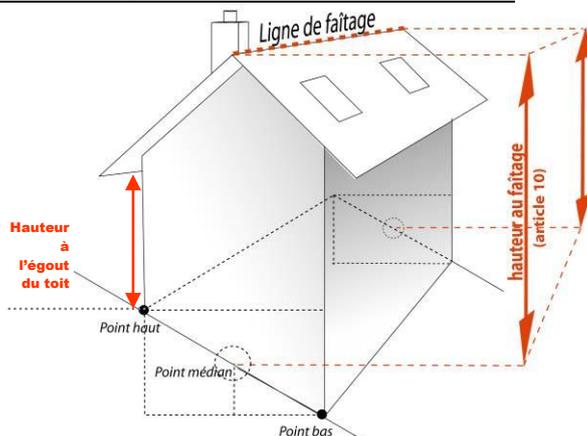
Toiture à 2 pans



Toiture monopente

Hauteur de la construction dans le cas d'un terrain en pente

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.



Toiture à 2 pans
cas d'un terrain en pente

REGLEMENT

Haie bocagère :

Les haies champêtres ou bocagères sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel. Plus une haie est riche en espèces, moins elle sera vulnérable aux attaques des maladies, plus elle sera homogène et offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes ainsi qu'une variété de couleurs des fleurs ou des feuillages.

La haie bocagère a plusieurs rôles :

- Elle sert de brise-vent en limitant ses effets dévastateurs sur la plaine.
- Elle protège les sols de l'érosion éolienne et hydrologique causée par le vent ou les pluies violentes.
- Elle sert également de clôture autour des pâtures.
- Elle permet également de limiter les inondations en retenant les eaux pluviales ainsi que les eaux souterraines de surface en les piégeant dans leurs racines plutôt que de les envoyer directement à la rivière à l'aide de drains.

Il existe plusieurs types de haies bocagères :

- La haie basse, taillée
- La haie arbustive ou haie intermédiaire
- La haie d'arbres tiges et d'arbustes
- La haie 'grand brise-vents'

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies bocagère :

• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Aulne à feuille de cœur	<i>Alnus Cordata</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Eglantier	<i>Rosa canina</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Saule blanc	<i>Salix alba</i>
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	•	
• Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	•	

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Les distances d'implantation des plantations :

- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).
- Arbre et haie ne dépassant pas 2 mètres doivent être plantés à au moins 50cm du terrain voisin.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :
 - s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un [arbre en espalier](#), ou une [grimpeante](#), pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.
 - si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier..

Huisserie :

Encadrement de porte en bois, métal ou PVC, composé de deux montants, d'une traverse supérieure et éventuellement d'un seuil. Constitue le dormant et se trouve solidaire de la paroi.

L

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaises
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne à demi-croupe,
dite normande



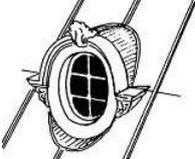
lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



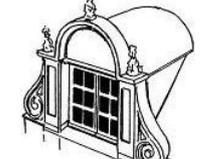
lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne dite oeil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

M

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

O

Ouvrages et équipements publics

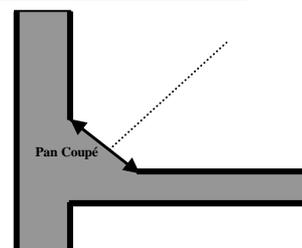
Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

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

P

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Pan de toiture :

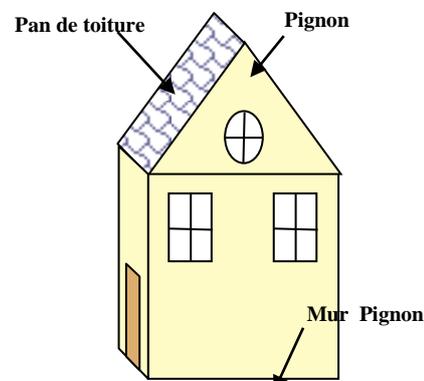
Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Pignon :

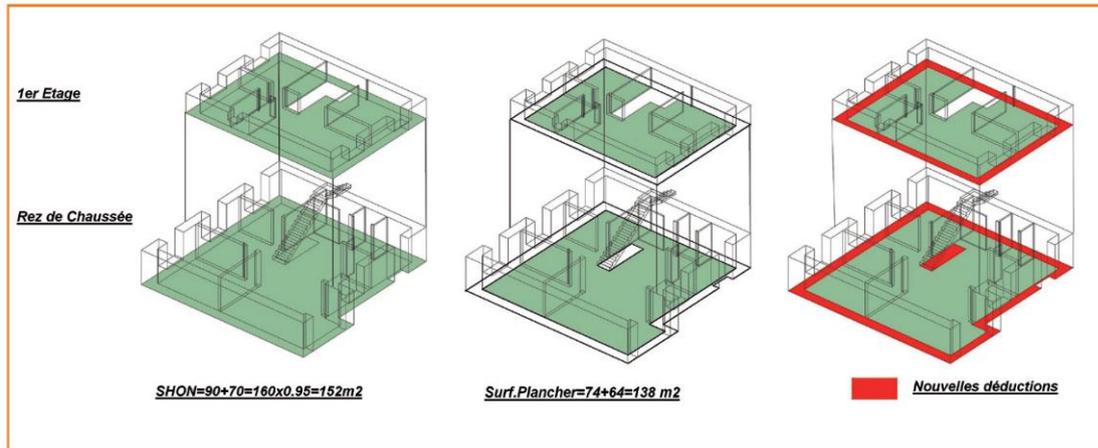
Le pignon désigne à l'origine la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur qui comporte le pignon est appelé « mur pignon » en opposition au « mur gouttereau » qui supporte le chéneau ou la gouttière qui aboutissait généralement au réservoir d'eau en arrière de bâtisse pour usage domestique et pour le jardin. Le mur pignon est distingué par ses proportions autant que par sa forme : l'autre mur est un long-pan.



S

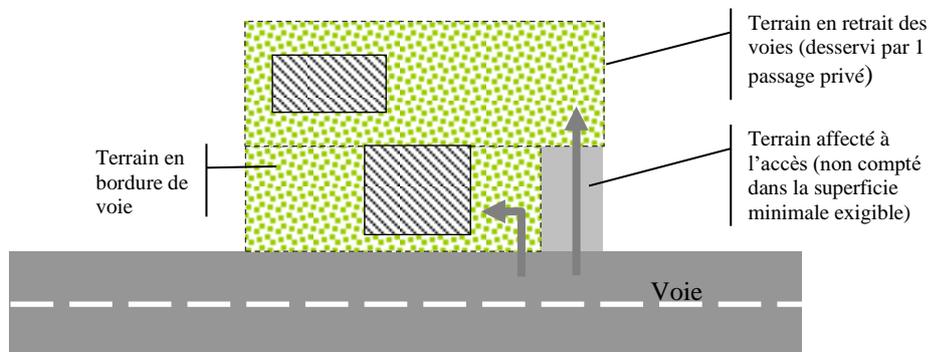
Surface Plancher :

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



T

Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



U

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Véranda :

Elle nécessite une autorisation préalable de la municipalité si elle a une emprise au sol inférieure à 20 m². Un permis de construire sera exigé dans le cas contraire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

Vues :

Il est interdit de créer des ouvertures dites "de vue" donnant sur une propriété privée contiguë et procurant à son occupant une vue sur le terrain de son voisin, à moins de respecter une certaine distance par rapport à cette propriété. En revanche, il est possible d'aménager des ouvertures dites "de jours de souffrance" laissant uniquement passer la lumière, qui doivent respecter certaines conditions.

1/ Création de "vue" : règles à respecter

Vue de droite

Une distance minimale de 1,90 mètre doit être respectée entre l'ouverture (la fenêtre par exemple) et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue directe sur le terrain de son voisin. La vue directe correspond à une personne qui se place dans l'axe de l'ouverture et regarde droit devant elle sans se pencher ni à gauche ni à droite.

La distance part de l'extérieur de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

REGLEMENT

Dans les cas particuliers résultant de l'existence d'une terrasse ou d'un balcon, la distance se mesure entre l'extrémité extérieure du balcon ou de la terrasse et la limite séparative du fonds voisin.

Par ailleurs, lorsqu'un mur sépare les 2 terrains, la distance doit être déterminée en fonction des cas de figure suivants :

- le mur séparatif appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur.

Vue oblique

Une distance minimale de 0,60 mètre doit être respectée entre l'ouverture et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue oblique (c'est-à-dire de côté) sur le terrain de son voisin. On tient compte d'une personne qui se place dans une direction différente de l'axe de cette vue en se penchant à droite ou à gauche.

La distance part de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Si la limite est un mur, le point d'arrivée est déterminé comme pour les vues droites.

2/ Création de "jours de souffrance" : règles à respecter

La loi donne la possibilité d'aménager des "jours de souffrance", qui doivent respecter les contraintes suivantes :

- ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et non transparent de façon à ne laisser passer que la lumière pour éclairer le lieu où ils sont pratiqués en interdisant le regard chez autrui, garni d'un treillis de fer, ils doivent être placés à 2,60 mètres au moins au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au moins au-dessus du plancher en étage. Leur dimension n'est pas réglementée.