



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLENEUF-VAL-ANDRÉ

P.L.U. approuvé le :	15 décembre 2016
Modification n°1 approuvée le :	12 juillet 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le :	25 mars 2021
Modification simplifiée n°2 approuvée le :	27 janvier 2022
Modification simplifiée n°3 approuvée le :	15 février 2024
Modification simplifiée n°4 approuvée le :	18 septembre 2025
Modification simplifiée n°5 approuvée le :	21 janvier 2026

**Règlement écrit**

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le

ID : 022-212201867-20260121-DEL005\_2026-DE

# SOMMAIRE

## Table des matières

AVANT-PROPOS .....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES URBAINES U .....	21
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UA .....	22
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UB .....	46
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UC .....	67
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UH .....	89
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UE .....	101
CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UG .....	109
CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UL .....	118
CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UP .....	126
CHAPITRE 9 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UT .....	142
CHAPITRE 10 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES UY .....	149
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES À URBANISER .....	158
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES 1AUc, 1AUb, 1AUL, 1AUe et 1AUyc .....	159
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES 2AU .....	168
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES AGRICOLES .....	172
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES A .....	173
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	192
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUXZONES N .....	193
ANNEXES .....	213
ANNEXE 1 : LISTE DES ACTIVITÉS AGRICOLES CONSIDÉRÉES COMME GÉNÉRATRICES DE NUISANCES .....	214
ANNEXE 2 : RÈGLES DÉFINISSANT LES DIVERSES CONTRAINTES DANS LE DOMAINE DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE .....	215
ANNEXE 3 : MODE DE CALCUL DE L'ISOLEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXPOSÉES AUX BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES .....	217
ANNEXE 4 : FICHES TYPOLOGIQUES LIÉES AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL .....	219
ANNEXE 5 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT APPLICABLES AUX ZONES AU, A ET N .....	259
ANNEXE 6 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDÉES .....	261
ANNEXE 7 : LOGEMENTS SOCIAUX .....	266
ANNEXE 8 : LISTE DES ARBRES IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	267

# **AVANT-PROPOS**

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

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

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

- les clôtures ;
- les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
- les coupes et abattages d'arbres ;
- les défrichements ;
- les constructions (habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...) ;
- les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- le stationnement des caravanes isolées (plus de 3 mois) ;
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- les installations et travaux divers (parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...) ;
- les carrières.

## **Organisation du règlement de chaque zone**

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en seize articles. Ces articles sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur maximale des constructions et aménagement de leurs abords

Article 10 : Aspect extérieur des constructions

Article 11 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et plantations

Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le

ID : 022-212201867-20260121-DEL005\_2026-DE

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLENEUF VAL ANDRÉ.

Il s'applique également au domaine public maritime.

## **Article 2 - Champ d'application matériel du plan**

**NB : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de PLENEUF VAL ANDRE, car sa révision a été engagée avant le 1er janvier 2016.**

1. En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.
2. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement du plan local d'urbanisme a délimité des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements sociaux (objectif de mixité sociale).
3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23/03/2016 doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.
4. En application des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23/03/2016, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

## **Article 3 - Portée du règlement à l'égard des autres Législations relatives à l'occupation des sols**

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles R.111-3 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-4, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;

- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol :
  - \* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Article L.113-1 du Code de l'urbanisme).
  - \* Les défrichements sont soumis à autorisation.
  - \* Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
  - \* Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979).

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie* » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 99.84.59.00)".

- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.* »

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257*".

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

. décret 86-192 du 5 février 1986 : "*Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie*".

. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques*".

## **Article 4 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, (article L.113-1 du code de l'urbanisme) ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage (article L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal ;
- les secteurs de servitude de mixité sociale (151-15 du code de l'urbanisme) ;
- les terrains identifiés comme zone humide.

### **1/ Les zones urbaines**

	<b>Zones de type UA – Centres urbains traditionnels et quartiers du Val André</b>
UA	Rue Georges Clémenceau à l'Est de la place de l'Amirauté
UA1	Les Villas au Val André et rue des Goëlettes à Dahouët
UAa	Quartiers denses de Pléneuf centre
UAb	Quartiers denses de Dahouët
UAc	Zones denses situées en arrière du front de mer
UAf	Front de mer du Val André (numéroté de 1 à 6)
UAfh	Spa marin du Val André
UAf	Place des Régates et Casino
	<b>Zones de type UB – Secteurs aux caractéristiques urbaines, entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires</b>
UB	- La ville Pichard - Secteur compris entre La Guette et le Minihiy - Quai du Murier et secteur au Nord de l'étang à marée à Dahouët - Secteur au-dessus de la Lingouare sur la pointe de Piégu
UBh	- Site de Château Tanguy
	<b>Zones de type UC – Quartiers d'habitat de développement récent</b>
UC	Espace urbanisés entre le port de Dahouët, le Val André et le bourg de Pléneuf
UCin	Sous-secteur UC présentant des risques d'inondation

UCd	Sous-secteur UC concernant les terrains disponibles au sein des quartiers de l'agglomération
UCj	Sous-secteur UCj concernant le jardin public de l'Amirauté au Val André
	<b>Zones de type UH – secteurs urbanisés dans l'espace rural</b>
UH	Secteurs urbanisés de La Ville Berneuf, Le Temple, Les Rues, Saint-Mathurin, La Caderie et Cargré
	<b>Zone de type UE – zone d'intérêt public</b>
UE	Zone sportive, sanitaire, scolaire, culturelle, de loisirs Stade du bourg de Pléneuf
	<b>Zone de type UG – zone destinée au golf</b>
UG	Secteur accueillant les bâtiments nécessaires au fonctionnement du golf
	<b>Zones de type UL et UT – Zone destinée à l'accueil des équipements sportifs de loisir ou touristique</b>
UL	Piscine et camping des Monts Colleux École de voile de Dahouët Centre de loisirs de La Ville Berneuf
UL1	Espace de loisir au croisement de la rue des Pêcheurs et de la rue de la Plage des Vallées
UT	Camping du Minihy
UT1	Zone de loisirs, Parcs Résidentiels de Loisirs existants
	<b>Zone de type UP – zone d'équipements portuaires</b>
UP	Équipements portuaires (Dahouët)
UPm	Équipements portuaires en mer (Dahouët et Piégu)
	<b>Zones de type UY – zones d'activité économique</b>
UY	Zone artisanale de La Cour
UYc	Sous-secteur réservé à l'accueil des activités commerciales, correspond à la zone commerciale située au Sud du bourg

A ces zones urbaines s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## 2/ Les zones à urbaniser

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

1AUc	Zone d'urbanisation future de type UC
1AUcin	Zone d'urbanisation future de type UCin
1AUb	Zone d'urbanisation future de type UB
1AUe	Zone d'urbanisation future de type UE
1AUL	Zone d'urbanisation future de type UL
1AUyc	Zone d'urbanisation future de type UYc
2AUc	Zone d'urbanisation future de type UC

A ces zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

### 3/ Les zones agricoles

A	zone agricole
Aa	Sous-secteur de la zone agricole dans lequel les installations classées sont interdites
Aeq	Sous-secteur destiné aux activités équestres

A ces zones agricoles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

### 4/ Les zones naturelles et forestières

N	Zone naturelle et forestière à protéger (sites, milieux naturels, paysages).
NL	Zone naturelle intégrant les espaces et milieux littoraux remarquables, en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) ainsi que le domaine public maritime, en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages.

Ndpm	Zone naturelle en mer (Domaine Public Maritime)
Nep	Sous-secteur destiné à l'assainissement des eaux usées (station d'épuration).
Njf	Sous-secteur destiné à l'implantation de jardins collectifs.
Ng	Zone réservée aux infrastructures du golf.
Nrn	Zone identifiant les secteurs à risques majeurs et, en particulier, à risque d'effondrement en bordure de falaises littorales
Nm	Zone destinée aux occupations du Domaine Public Maritime sur la plage du Val André.

A ces zones naturelles à protéger, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## **Article 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE**

Afin de préserver la valeur particulière des secteurs présentant un intérêt patrimonial sur le territoire communal, la commune a réalisé avec le Cabinet Jorand & Monkoun un inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au cours de l'année 2012.

Cet inventaire identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat (habitations et leurs dépendances) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il les classe dans une typologie et les situe au sein « d'ensembles d'intérêt patrimonial » identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou « d'espaces d'environnement immédiat sensible ».

Les documents graphiques (planche Patrimoine) identifient au titre des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme :

- \* les ensembles d'intérêt patrimonial ;
- \* le bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial présentant des caractéristiques architecturales remarquables et un bon état de conservation (repéré dans le cadre de l'inventaire de la DRAC réalisé en 2003 et ponctuellement complété). Il est représenté en marron ;
- \* le bâti d'accompagnement, présentant un intérêt patrimonial bien que parfois remanié ou sans intérêt particulier mais s'intégrant de façon cohérente dans le paysage urbain ou rural. Il est représenté en orange ;
- \* le petit patrimoine bâti autre que l'habitat (moulins, lavoirs, chapelles, croix, puits, fours à pain,...) ;
- \* les vues sur le grand paysage.

Le présent règlement définit les prescriptions réglementaires (au sein des ensembles d'intérêt patrimonial) s'appliquant à ces éléments.

De plus, le bâti patrimonial est décliné suivant 8 types ayant chacun leur propre spécificité. Cette typologie est présentée dans les fiches jointes en annexe du présent règlement du P.L.U.

- Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées les constructions situées le long de la digue-promenade).
- Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- Type 5 : La maison traditionnelle à rez de chaussée + combles.
- Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- Type 7 : La ferme.
- Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

Les devantures commerciales sont également réglementées de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

La réhabilitation des bâtiments appartenant à l'un ou l'autre des huit types architecturaux ci-avant définis devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à chaque type.

## **Article 6 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

1. *"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. "* (article L. 152-3 du code de l'urbanisme).

2. En application de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :

*"L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

*L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. "*

3. En application de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

*"L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;  
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;  
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Conformément aux articles R.152-4 à R.152-9 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être achevées depuis plus de 2 ans à la date de la demande de dérogation et les dérogations par rapport aux règles édictées dans le PLU ne pourront aboutir à un dépassement de plus de 30 cm des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le PLU.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

## **Article 7 – REGLES PARTICULIERES**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.* »

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière.

## **Article 8 - ZONES HUMIDES**

Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame pouvant concerner différents types de zone.

Conformément à la règle n°04 du règlement du SAGE approuvé le 30 janvier 2014 :

Dans les zones repérées par cette trame, la destruction des zones humides est interdite sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitation agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions précédentes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE du bassin Loire Bretagne adopté le 4 novembre 2015 et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc.

La Commission Locale de l'Eau entend par « destruction des zones humides » leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyau et fossé), leur affouillement, leur mise en eau, ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement. A contrario, le nettoyage des fossés drainant est toléré dans la mesure où il n'induit pas de surcreusement en-deçà de l'accumulation des matières dans le fossé. Un diagnostic au cas par cas des projets de réfection de drainage et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc.

## **Article 9 – CENTRALITES**

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, précise dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) que la centralité est caractérisée par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de service au public, de l'habitat, de l'emploi. Cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Les centralités sont représentées par un figuré spécifique sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Sont localisés en priorité dans les centralités :

- les activités économiques et tertiaires et les équipements compatibles avec l'habitat,
- les activités libérales,
- les activités commerciales (commerces de vente au détail).

Tout commerce, quelle que soit sa superficie, est accueilli et maintenu de manière préférentielle en centralité.

Les commerces de vente au détail, les commerces de première nécessité, suscitant des actes d'achat réguliers, les petites et moyennes surfaces, sont accueillis de manière privilégiée dans les centralités. C'est également le cas des enseignes à forte image de marque.

Les activités ci-dessous ne sont pas soumises aux orientations concernant les centralités :

- les stations de distribution de carburants,
- les concessionnaires automobiles et motocycles,
- les cafés, hôtels et restaurants.

## **Article 10 – SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE**

Pour les zones repérées graphiquement au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L.324-1-1.

## **Article 11 – BOCAGE**

Un inventaire des éléments bocagers de la commune a été réalisé par les services de la Communauté de Commune de la Côte de Penthièvre en 2013. Les éléments de talus et de haies à protéger sont représentés sur le document graphique du règlement du PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable.

## **Article 12 – RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

La cartographie des zones exposées au risque de submersion marine figure sur le document graphique du règlement sous forme d'une trame qui se superpose au zonage. Conformément à la circulaire ministérielle du 7 avril 2010, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera appliqué dans ces zones.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

## **Article 13 – RISQUE SISMIQUE**

Dans les zones de sismicité 2, il est rappelé que les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (l'article R563-5 du code de l'environnement).

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

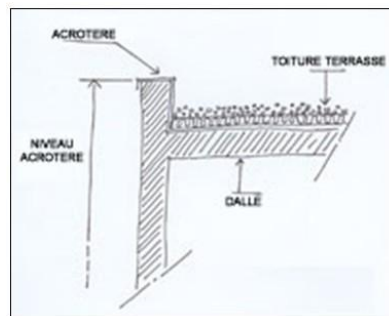
Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public

## **Article 14 - DEFINITIONS**

### **ACROTERE**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



## AFFOUILLEMENT DU SOL

Les affouillements du sol sont des extractions de terre ferme, dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier

## ALIGNEMENT

Limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé.

En urbanisme, l'alignement est la règle qui prescrit d'édifier les nouvelles constructions au droit de cette limite afin que les façades jointives assurent une forme simple aux îlots bâtis (construction à l'alignement).

## ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres dans le présent PLU, les locaux accolés ou non au corps principal d'un bâtiment et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, remises, carports, piscines, serres d'agrément...

Le présent règlement différencie, pour leur faire bénéficier de règles spécifiques :

- les annexes accolées à la construction principale,
- les annexes décollées de la construction principale,
- les remises et abris de jardin de petite taille (12 m<sup>2</sup> maximum).

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

## CLAIRE-VOIE

Les dispositifs à claire-voie mentionnés dans les articles 10 à propos des clôtures sont des ouvrages composés d'éléments qui laissent passer la lumière. Ces balustrades ou parois ajourées devront présenter une ouverture minimum correspondant à 30 % de la surface du dispositif.

## CORPS DE BATIMENT

Partie de bâtiment constituant un volume distinguable.

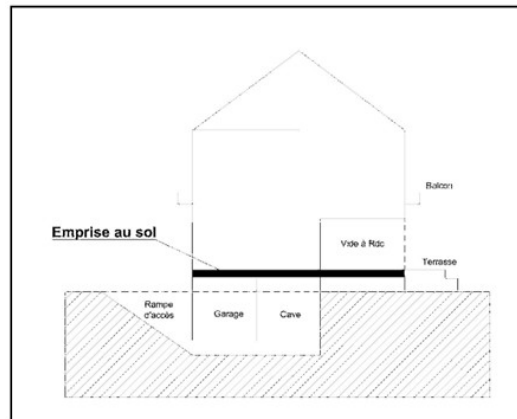
Le corps principal d'un bâtiment comporte la porte d'entrée principale.

## ÉGOUT DE TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un plan de couverture, vers laquelle ruisselle des eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain constructible prise pour référence (voir schéma ci-dessous).



## EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblais de terre ferme.

## EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

## FACADE PRINCIPALE

Face extérieure d'un bâtiment située du côté du domaine public et sur laquelle se trouve généralement la porte d'entrée.

Pour les bâtiments situés le long de la digue promenade, est considérée comme façade principale celle donnant sur la digue promenade.

## FAITAGE

Pièce supérieure de la charpente d'un toit, composée généralement d'une ou plusieurs poutres de bois ou de métal sur lesquelles s'appuient les chevrons, et formant l'arête centrale.

## HAIE DE BENJES

Une haie de Benjes est une haie composée essentiellement de bois mort entassé sur une ligne de longueur variable, favorable à la biodiversité. Elle se compose de branchages, de résidus de taille d'arbres et d'arbustes, et peut également comporter des feuilles mortes et restes de désherbage. Elle est maintenue entre deux rangs de piquets.

## LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

**SABLIERE**

Poutre horizontale de grandes dimensions servant de support au reste de la charpente.

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (électricité, gaz, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires du droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- soit à imposer certaines obligations de faire aux propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

**SURFACE DE PLANCHER**

Sommes des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**PLANTES INVASIVES**

Les plantes invasives sont des plantes non indigènes, provenant en général d'un autre continent, introduites intentionnellement ou non, et qui réussissent à s'établir dans la nature et se répandent massivement aux dépens des espèces indigènes.

Voir liste en annexe.

**PIGNON**

Façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction comprenant peu d'ouvertures importantes.

**UNITE FONCIERE**

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

## **VERANDA**

Pièce supplémentaire, aux parois largement vitrées, accolée à une façade de la maison d'habitation.

## **VOIE OU VOIRIE PUBLIQUE OU PRIVEE**

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes, c'est-à-dire chaussées et trottoirs.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le

ID : 022-212201867-20260121-DEL005\_2026-DE

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES URBAINES U**

# **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux centres urbains traditionnels où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle se compose des secteurs suivants :

- **UA** pour le secteur situé à l'Est de la place de l'Amirauté, rue Georges Clémenceau,
- **UA1** pour les Villas du Spa au Val André ainsi que rue des Goëlettes à Dahouët,
- **UAa** pour les quartiers denses de Pléneuf centre,
- **UAb** pour les quartiers denses de Dahouët,
- **UAc** pour les autres zones denses situées en arrière de la partie littorale,
- **UAf** numérotés de 1 à 6 pour le front de mer du Val André,
- **1UAfh** concernant le secteur du Spa Marin au Val-André,
- **UAt** concernant le secteur de la Place des Régates et du Casino au Val André.

Les zones UA sont concernées par les périmètres identifiant les ensembles d'intérêt patrimonial (voir document graphique, planche patrimoine).

Dans ces périmètres, des règles spécifiques s'appliquent aux bâtiments repérés soit en marron : "bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial", soit en orange : "bâti d'accompagnement", ainsi qu'aux bâtiments à construire. En fonction de leur typologie (voir annexe), des prescriptions particulières s'appliquent.

8 types de bâtiments ont été identifiés :

- Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions le long de la digue-promenade).
- Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- Type 5 : La maison traditionnelle à rez de chaussée + combles.
- Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- Type 7 : La ferme.
- Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

Les devantures commerciales sont également réglementées de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article UA.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

A- Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UA, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment:

- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- la création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UA.2 ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- dans le secteur UA1, toutes les constructions à usage d'habitation non liées aux activités autorisées au titre de l'article UA2 ;
- le changement de destination des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique est interdit ;
- dans le secteur 1UAfh, toutes les constructions non expressément autorisées à l'article UA2 dans le dit-secteur ;
- les éoliennes.

B- Au sein des périmètres de centralité figurant sur le document graphique du règlement, au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.

C- Les constructions nouvelles à usage de résidence secondaire sont interdites dans les secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

## **Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

1. Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;

-

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage graphique en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2. Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique - planche patrimoine) :

- 2.1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général. La démolition des extensions et annexes peut être envisagée si elle a pour objet de maintenir ou retrouver les caractéristiques architecturales originelles du bâti inventorié.
- 2.2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour, ....
- 2.3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.

3. Au sein du périmètre de centralité figurant sur le document graphique du règlement, lors de la création de nouvelles constructions principales, les rez-de-chaussée devront être occupés par des locaux commerciaux ou destinés aux services (banque, assurance, professions libérales,...), sauf si cette mesure est incompatible avec la préservation d'éléments patrimoniaux. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

4. Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

**Dans les secteurs et sous-secteurs UA, UAa, UAb, UAc et UAf, à l'exception des secteurs 1UAfh et UAt :**

- les constructions d'habitation, hôtelières et touristiques, de résidences seniors qui devront obligatoirement comprendre des services et équipements adaptés et dédiés à ses résidents, commerciales et artisanales, à vocation d'équipements collectifs, debureaux et de services, de parcs de stationnement ;
- les annexes liées aux constructions précitées dans la limite d'une seule annexe détachée de la construction principale, d'une surface de 40 m<sup>2</sup> maximum par habitation (ces règles ne concernent pas les remises et les abris de jardin d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les piscines, les vérandas, les serres d'agrément d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>) ;
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- les piscines couvertes ou non ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

**Dans les secteurs 1UAfh :**

- les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant,
- les piscines couvertes ou non ;
- les annexes liées aux constructions précitées.

**Dans le secteur UAAt :**

- les constructions à usage d'équipements collectifs, de loisir et de commerces ;
- les parcs et aires de stationnement ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

5. Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant et hors secteur 1UAfh :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- l'aménagement, l'extension ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

6. **Dans les secteurs et sous-secteurs UA, UAa, UAb, UAc et UAf, à l'exception des secteurs 1UAfh et UAAt**, toute nouvelle opération de création de logements, à partir de 9 logements, comportera au moins 30% de logements locatifs sociaux (arrondi au chiffre supérieur). Les logements considérés comme logements locatifs sociaux (LLS) sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

3. Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées de manière à permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

4. La création de nouveaux accès de garage est interdite à partir de la digue promenade dans le tronçon délimité par la rue de Piégu au Nord et la rue des Vagues au Sud.

## **Article UA.4 : Conditions de desserte des terrains publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### 1°- Eau potable :

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

### 2°- Assainissement :

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

### 3°- Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

### 4°- Ordures ménagères :

Tout projet de construction devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UA.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

**• Constructions existantes :**

1.1- **En zone UAf**, l'extension des constructions existantes de type 1, situées le long de la digue-promenade est interdite en façade principale (du cote de la digue-promenade).

1.2- Pour les constructions de types 2, 3, 6 et 8, ainsi que pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) de types 4, 5 et 7, l'extension des constructions existantes est interdite en façade principale de l'habitation orientée du côté du domaine public.

1.3- Pour les constructions de types 3, 6, 7 et 8, dans le cas de logis et dépendances disposés autour d'une cour ou organisés en fonction d'une cour, les extensions des constructions existantes ne devront pas être implantées en façade principale des bâtiments (logis ou dépendances), mais dans le prolongement de ceux-ci afin de conserver la perception d'ensemble de la cour.

1.4- L'extension des constructions situées le long des voies autres que la digue promenade doit se faire suivant le même recul que la construction qui fait l'objet de l'extension.

**• Nouvelles constructions :****1.4- En zone UAf :**

**a- le long de la digue-promenade**, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants d'origine, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.

Des dispositions différentes seront imposées pour tenir compte de la préservation d'éléments paysagers, patrimoniaux ou architecturaux existants.

**b- le long des voies perpendiculaires à la digue promenade** (entre la digue et la rue Amiral Charner et entre la digue et la rue Charles de Gannes), les nouvelles constructions devront être implantées suivant un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cependant, si les constructions existantes sur les parcelles voisines sont implantées entre 0 et 3 m de la limite de l'emprise publique, la nouvelle construction peut être implantée suivant une distance de recul similaire à celle des constructions voisines. Dans ce cas, une hauteur maximum de 4,50 m (au faitage) sera autorisée dans ce recul de 3 m depuis la limite d'emprise publique.

**c- le long des autres voies**, les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.

1.5- Dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.

**2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial**, dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAc et UAf :

2.1- Les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de ce retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.

2.2- Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, électrique, abris voyageurs, ... ) ;
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement ;
- pour les annexes aux habitations existantes.

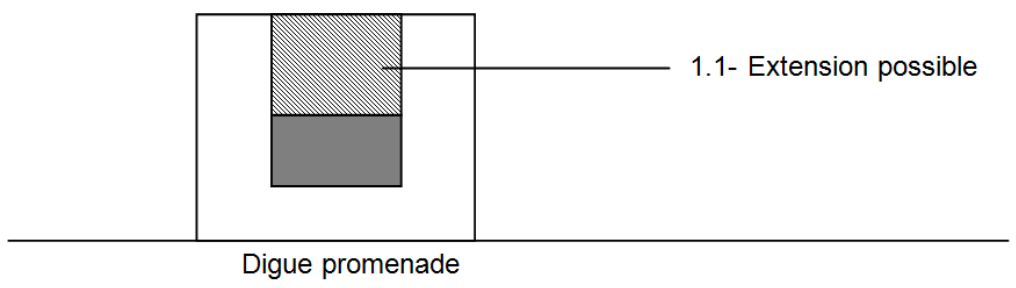
En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## **Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

### • **Constructions existantes :**

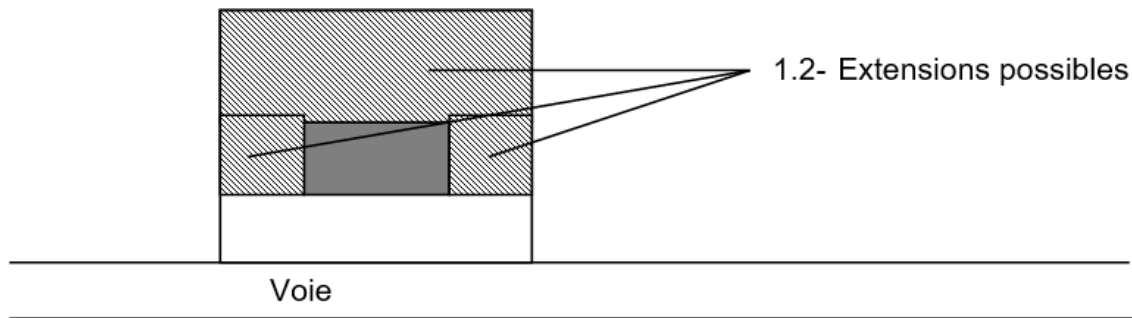
1.1- **En zone UAf** : pour les constructions de type 1, situées le long de la digue- promenade, l'extension des constructions existantes est interdite en façades latérales. Elle est possible en façade arrière, dans la partie postérieure de la parcelle, si la superficie le permet et sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution des marges latérales existantes.



Dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, est considérée comme façade principale, celle donnant sur la digue promenade.

1.2- **En zone UAf** : pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 situées en dehors de la digue-promenade, **et dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial**, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes.

L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.



Dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, est considérée comme façade principale, celle donnant sur la digue promenade.

· **Nouvelles constructions :**

**1.3- En zone Uaf, hors sous-secteur 5Uaf, le long de la digue promenade,** l'implantation en limites séparatives latérales est interdite. La nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins 3m, en tout point, par rapport aux limites séparatives.

En sous-secteur 5UAf, la construction en limite séparative est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

**1.4- En zone Uaf, en dehors de la digue promenade et dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial,** l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée d'au moins 3m en tout point.

**2- Dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAc et UAt,** hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :

La construction en limite séparative est autorisée.

Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée d'au moins 3m en tout point.

Des dispositions différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateur électrique, abris voyageurs...);

- pour les extensions des habitations existantes non implantées suivant la règle ci-dessus ;

- pour les abris de jardin ou remises d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,60 m qui peuvent être implantés entre 0 et 3 m des limites séparatives.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article UA.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UA.8 : Emprise au sol des constructions**

Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) par rapport à la surface de l'unité foncière est fixé suivant le tableau suivant :

<b>Secteur</b>	<b>C.E.S.</b>
1 UAf	Non réglementé
1 UAf 1	0,60
1 UAfh	Non réglementé
2 UAf	0,60
3 UAf	0,60
4 UAf	0,60
5 UAf	0,60
5 UAf 1	0,50
6 UAf	0,60
UA, UA1, UAa, UAb et UAc,	0,80
UAf	Non réglementé

Il pourra y être dérogé pour des extensions ou annexes de constructions existantes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## **Article UA.9 : Hauteur maximale des constructions**

1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

· **Constructions existantes :**

1.1- **En zone UAf**, en cas d'extension des constructions de type 1, situées le long de la digue-promenade, le niveau d'implantation des constructions existantes (en léger surplomb par rapport à la digue) sera respecté.

1.2- Les surélévations sont interdites pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).

1.3- La surélévation du volume principal est interdite pour les constructions de types 1, 2, 3, 6 et 8, repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine).

1.4- Pour les constructions de type 5 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), des surélévations pourront être admises au cas par cas en fonction de leur impact sur l'ensemble dans lequel la construction s'inscrit (projet non autorisé dans le cas d'un alignement de maisons du même type par exemple) et de la qualité patrimoniale de la construction concernée.

1.5- Pour les constructions de types 4 et 7 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), la surélévation du volume principal est possible sous réserve de s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum) et de respecter la silhouette dominante dans l'environnement.

■ **Nouvelles constructions :**

1.6- **En zone UAf**, le long de la digue-promenade, le niveau d'implantation des constructions respectera celui des constructions existantes (en léger surplomb par rapport à la digue).

1.7- Dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

2- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) et hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :

2.1- **Dans les secteurs UAa, UAb, UAf et UAf :**

<b>Hauteur maximale</b>	<b>Sablière * ou égout du toit</b>	<b>Faîtage** pour les toitures présentant 2 pentes ou 4 pans</b>	<b>Sommet acrotère et autres toitures</b>
<b>1 UAf</b>	12.00 m	16.00 m	12.00 m
<b>2 UAf</b>	11.00 m	15.00 m	11.00 m
<b>3 UAf</b>	10.00 m	14.00 m	10.00 m
<b>4 UAf</b>	9.00 m	13.00 m	9.00 m
<b>5 UAf</b>	8.00 m	12.00 m	8.00 m
<b>6 UAf</b>	6.00 m	10.00 m	6.00 m
<b>UAa</b>	10.00 m	14.00 m	10.00 m
<b>UAb</b>	6.00 m	10.00 m	6.00 m
<b>Uac</b>	8.00 m	12.00 m	8.00 m
Annexes	2,50 m	3,50 m	3,00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

\*\*\* : Dans le cas de toiture à 4 pans, la ligne de faîtage représentera au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

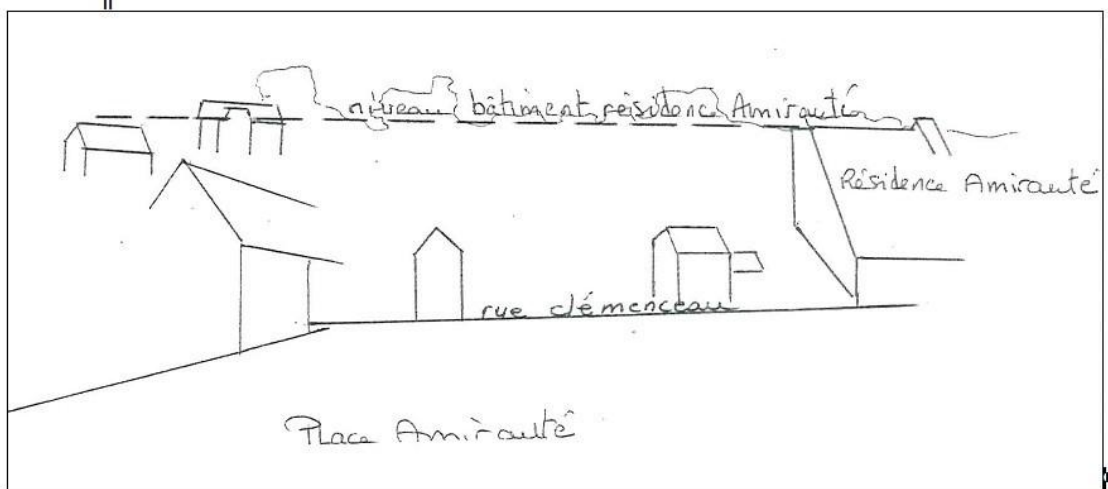
2.2- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux réalisés dans le gabarit des constructions existantes, dépassant initialement les normes précitées.

2.3- Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

2.4- **Dans les secteurs UA et UAf :**

2.4.1- Les constructions nouvelles ne devront pas avoir une hauteur supérieure à (calculées à partir du terrain naturel avant exécution de fouilles ou de remblais) :

- dans le secteur UA : 2 m sous le faîtage du bâtiment de l'Amirauté,
- dans le secteur UA1 : au niveau de l'acrotère des parties les plus basses du bâtiment du casino,
- dans le secteur UA1 : hauteur de 10 m à la sablière et 14 m au faîtage.



2.4.2- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux réalisés dans le volume des constructions existantes, dépassant initialement les normes précitées.

2.4.3- Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

## **Article UA.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### A. Rappel

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme " *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*".

### B. Prescriptions pour la préservation du patrimoine

#### B.1- Constructions existantes AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

Les dispositions ci-après concernent les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat (habitations et leurs dépendances), identifiés à l'occasion de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et classés dans une typologie et situés au sein des périmètres d'intérêt patrimonial (voir document graphique – planche Patrimoine).

Les spécificités de chacun des huit types de logis sont présentées en annexe du présent règlement du P.L.U.

" Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).

" Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).

" Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.

" Type 4 : La maison traditionnelle à étage.

" Type 5 : La maison traditionnelle à RDC + combles.

" Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.

" Type 7 : La ferme.

" Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

La réhabilitation des bâtiments appartenant à l'un ou l'autre des huit types architecturaux ci-avant définis devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à chaque type.

### B.1.1.- Nouveaux percements en façade

#### a- Prescriptions générales (pour tous types) :

- Les nouveaux percements peuvent être envisagés sous condition sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine), s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade et reprennent les proportions et les modénatures existantes dans leurs formes, leurs matériaux et leur mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.
- La modification des percements existants sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine) peut être envisagée si elle ne nuit pas à l'équilibre de la façade et si elle reprend les proportions et les modénatures existantes dans leurs formes, leurs matériaux et leur mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.
- Les nouveaux percements ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre des travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

#### b- Prescriptions pour les types 4, 5, 6, 7, et 8 :

- Dans l'architecture traditionnelle les logis sont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- Les anciennes granges et autres dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

#### B.1.2- Façades et souches de cheminées (pour tous types)

- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînages d'angle et d'encadrement des ouvertures, motifs céramiques, nom pour les villas, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.

- Les balcons et les bow-windows anciens seront peints à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable. Pour les maisons de type 1 et 2, comportant en façade un jointolement caractéristique, tiré au fer et peint en blanc, ces dispositions seront conservées et restaurées.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- Pour les constructions de type 1 et 2, les enduits ne présentant pas de surface lisse (par exemple enduits tyroliens, à « grains d'orge »...) sont autorisés s'il s'agit de retrouver les dispositions d'origine.
- Pour les constructions de type 1 et 2, les faux pans de bois devront être peints de manière à se différencier du reste de la teinte de façade.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Pour les constructions repérées en marron, les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages, à l'exception des cas où elles gênent la création d'une ouverture en toiture qui serait autorisée.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

### B.1.3- Toitures (pour tous types)

#### a- Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).
- Les couvertures respecteront le type de couverture prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse) sauf exceptions liées aux normes techniques ou réglementaires (DTU, CCTP, etc).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les extensions dans la mesure où celles-ci seront limitées et présenteront une discrétion de gabarit, sous réserve d'une bonne insertion avec la construction sur laquelle elles s'adossent, ainsi que les nouvelles annexes.
- Les éléments d'ornementation de la charpente (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.
- Lorsqu'ils existent, les chéneaux bois seront préservés et restaurés pour les constructions de types 1, 2, 3 et 6.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières /grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, ...).

#### b- Lucarnes et châssis de toit :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) :  
→ les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit. Si plusieurs façades sont visibles du domaine public, des châssis de toit pourront y être autorisés sur les façades autres que la façade principale.

→ les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées et reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.

→ en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnes), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.

- Pour toutes les constructions repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine) et pour toutes les autres constructions :

→ les verrières et châssis de toit sont autorisés. Ils seront positionnés de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,

→ les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.

→ en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnes), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.

- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :

→ proportion verticale (Hauteur>Largeur).

→ largeur inférieure aux percements de la façade.

→ nombre inférieur ou égal au nombre de travées de la façade, ou limité à 1 pour 20 m<sup>2</sup> de surface de couverture.

→ positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.

→ sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.

→ les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### B.1.4- Menuiseries extérieures (pour tous types)

Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris lorsque celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.

Cependant, dans le cadre d'une rénovation d'ensemble pour les types 4, 5 et 7, le nombre des ouvrants et la partition des ouvrants à petit bois pourront être simplifiés à condition que cela ne dénature pas la façade.

- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu (même en cas de pose de volets roulants sans coffre extérieur).
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçoné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés dans un style identique en respectant les normes de sécurité en vigueur.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, à l'exception des immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

## B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de divers (pour tous types)

### a- Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, ainsi que pour toutes les constructions situées en front de mer le long de la digue-promenade et quai des Terre-Neuvas à Dahouët, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.
- Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :

→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.

→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).

→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.

→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

→ Les trackers solaires sont interdits.

### b- Isolation par l'extérieur :

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.

### c- Antennes :

Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

### d- Éoliennes :

Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L151-19 (voir planche patrimoine), les éoliennes de tous types sont interdites.

## B.1.6- Clôtures et espaces libres visibles du domaine public (pour tous types)

### a- Prescriptions générales :

Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).

L'utilisation de plaques de béton préfabriqué est interdite sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

### b- Prescriptions pour les types 1 et 2 :

Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes:

→ muret en moellons apparents ou galets, avec couronnement et piliers en pierre de taille ou brique, selon les matériaux utilisés sur la façade de la villa.

→ dispositif à claire-voie surmontant le muret, reprenant le modèle des garde-corps des balcons de la villa, dans tous les cas ayant un dessin en cohérence avec le type architectural de l'immeuble. Ce dispositif sera de préférence réalisé en ferronnerie, bois peint ou ciment armé. Les matériaux d'aspect translucide ou PVC sont interdits pour toutes les

constructions situées en front de mer le long de la digue-pro  
Neuvas à Dahouët.

→ les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.

→ les plantations de haies en second plan de la clôture ne doivent pas masquer ni dépasser la hauteur de celle-ci.

- Les pare-vents des villas de types 1 et 2 seront préservés et restaurés.
- Dans la station, le long des rues perpendiculaires à la mer, afin de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime de la digue, la hauteur des clôtures et plantations envisagées entre 0 et 5 m depuis l'alignement des voies est limitée à 1,60 m.

c- Prescriptions pour les autres types en milieu urbain :

Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :

→ muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, de préférence réalisé en ferronnerie ou bois. Elles seront en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'ensemble de la rue.

→ les matériaux d'aspect translucide ou PVC sont interdits pour toutes les constructions situées quai des Terre-Neuvas à Dahouët.

→ les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.

→ dans la station, le long des rues perpendiculaires à la mer, afin de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime de la digue, la hauteur des clôtures et plantations envisagées entre 0 et 5 m depuis l'alignement des voies est limitée à 1,60 m.

B.1.7- Autres clôtures (pour tous types)

- Les clôtures entre fontis voisins, en dehors de la marge de recul de la construction, ne pourront excéder 2 m de hauteur.
- L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite L'utilisation de plaques de béton préfabriqué est interdite sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

B.1.8- Dispositions concernant les devantures commerciales :

- Composition
- Les devantures, en applique ou non, devront s'inscrire dans la composition de la façade, en se calant sur le rythme des travées des étages supérieurs.
- Les éléments de la structure porteuse du rez-de-chaussée devront rester lisibles. Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles, la vitrine sera scindée afin de respecter la trame verticale des façades sur rue.
- Lorsqu'un rez-de-chaussée aura été éventré et la structure porteuse modifiée, celle-ci sera reconstituée à l'identique, ou dans l'esprit, afin de retrouver la composition d'origine.
- Les devantures anciennes en bois peint en applique seront préservées.
- La proportion des vitrages par rapport aux pleins sera étudiée de manière à éviter un effet « aquarium ». Ainsi, les vitrines uniquement constituée d'une ossature métallique garnie de vitrage sont interdites.
- Lorsque la façade présente un intérêt particulier (par exemple, forme des ouvertures particulière), celle-ci devra rester visible (devanture en applique interdite), de manière à conserver la visibilité de la façade et la compréhension de sa destination

d'origine (atelier ou magasins d'armateur à Dahouët par exemple).

- Le nombre de matériaux utilisés (hors produits verriers) sera limité à deux. Ceux-ci présenteront un aspect mat ou satiné (miroir ou matériaux brillants interdits).

#### b- Couleurs

- 2 couleurs maximum seront utilisées pour la devanture du magasin (hors enseigne)
- Les couleurs saturées (couleurs vives et intenses ne comprenant ni noir ni blanc dans le mélange des composants) sont interdites.

#### c- Enseignes

Les enseignes seront positionnées de manière à ne pas dépasser la hauteur de l'allège des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage, et sans masquer les lignes d'architecture (bandeaux, corniche, chaînages....).

#### d- Éclairage

Seuls les dispositifs visant à éclairer l'enseigne de manière continue, ou par éclairage arrière des lettres, ou par des projecteurs discrets et de petite dimension, seront autorisés.

#### e- Stores

- Les stores seront à projection droite et rétractables. Leur largeur sera ajustée à la largeur des ouvertures.
- Ils seront réalisés dans un tissu de couleur unie.
- Les lambrequins sont autorisés uniquement sur les baies du 1<sup>er</sup> étage et seront de même forme et teinte que le store de la devanture.

#### f- En terrasse

- Le mobilier bois sera préféré au mobilier plastique.
- Les parasols seront de teinte unie en rapport avec l'enseigne ou la devanture commerciale.
- Les inscriptions publicitaires sur le mobilier sont interdites.

## B.2- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

### B.2.1 – Rappel

- Les dispositions ci-après concernent les nouvelles constructions situées au sein des périmètres d'intérêt patrimonial repérés au plan réglementaire au titre de l'article L151.19 (voir document graphique, planche patrimoine).
- Dans le cas d'une construction nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps.
- Dans le même temps, tout projet d'expression contemporaine doit participer à la continuité urbaine et respecter les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel elle s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

## B.2.2 – Trame parcellaire

- En zone UAf, le long de la digue-promenade, afin de respecter la trame du lotissement du 19<sup>e</sup> siècle, une construction réalisée sur plusieurs parcelles réunies devra garder la lisibilité du découpage d'origine, présentant généralement un rythme de 3 constructions par îlot le long de la digue, par un travail sur l'implantation, la volumétrie et la partition verticale des façades de façon à éviter l'effet de « barre » et conserver un rapport d'échelle cohérent avec les constructions existantes.
- Dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, afin de respecter la trame parcellaire traditionnelle, une construction réalisée sur plusieurs parcelles réunies devra garder la lisibilité du découpage d'origine, par un travail sur l'implantation, la volumétrie et la partition verticale des façades de façon à éviter l'effet de « barre » et conserver un rapport d'échelle cohérent avec les constructions existantes.

## B.2.3 – Volume

- La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie de toiture afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette urbaine environnante.
- Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans l'épannelage général de la rue ou de l'îlot tout en veillant à une bonne articulation avec les constructions immédiatement voisines.
- Les nouvelles constructions rechercheront la discrétion par un gabarit inspiré des modèles de la rue d'implantation, tant en épaisseur qu'en hauteur. Les volumes seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

## B.2.4 – Toiture

- Les toitures courbes et mono-pentes sont interdites sur le volume principal de la construction.
- Les toitures terrasse sont interdites sur le volume principal de la construction, sauf lorsque l'étage supérieur est traité en attique ou lorsqu'il s'agit d'une annexe (accolée ou non à la construction). Dans ce cas, l'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs sur l'ensemble de ses façades. Il pourra être dérogé à l'attique pour une construction dont la décomposition des volumes est suffisante soit en raison de la topographie particulière du terrain soit en raison d'un parti pris architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le revêtement d'étanchéité ne devra pas être apparent.
- Les toitures terrasse des volumes secondaires seront soit accessibles, soit végétalisées.
- Les toits à 4 pans pourront être autorisés au cas par cas, dans la mesure où la ligne de faitage de la toiture représente au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

## B.2.5 – Façade, percements et menuiseries

Si les constructions s'inspirent de modèles traditionnels, devra respecter les dispositions suivantes :

- Affirmation de travées, dominante des pleins sur les vides,
- Proportion verticale des percements,
- Discrétion des enduits et matériaux.
  - Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées avec des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.
  - Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).
  - Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectural, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural.
  - Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et réalisées avec des matériaux de qualité.
  - Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de préférence de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

## B.2.6 – Développement durable

### a- Énergies renouvelables

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
- Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
- Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
- Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
- Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.
- Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU (voir document graphique, planche Patrimoine), les éoliennes et trackers solaires de tous types sont interdits.

## B.2.7 – Clôtures et espaces libres visibles du domaine public

Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, dominante minérale.
  - Les clôtures s'inspireront des modèles traditionnels observables à proximité, tant dans leur composition que dans le choix des matériaux. Leur hauteur sera harmonisée avec celle des constructions voisines.
  - Dans la station du Val André, le long des rues perpendiculaires à la mer, afin de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime de la digue, la hauteur des clôtures et plantations envisagées entre 0 et 3 m depuis l'alignement des voies est limitée à 1,60 m.

## B.2.8 – Autres clôtures

- Les clôtures entre fonds voisins, en dehors de la marge de recul de la construction, ne pourront excéder 2 m de hauteur.

- L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite pour les constructions à utiliser en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

## C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

**1.** La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures,

qui seront choisis pour présenter une harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

**2.** Les teintes d'enduits muraux et des bardages devront être choisies de manière à éviter les couleurs vives et très foncées. Les choix des couleurs devront privilégier les tons blancs, gris ou beige.

**3.** Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de préférence de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

### 4. Clôtures

a. Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

b. Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement, seront constituées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

c. Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

d. Les enduits des murs de clôture devront présenter une harmonie de coloris et d'aspect avec la construction existante ou à construire sur le terrain.

e. Ponctuellement, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre une continuité d'aspect avec les clôtures existantes. Notamment la reconstruction à l'identique d'un mur de moellons existant présentant une hauteur supérieure à celles inscrites ci-

dessus ainsi que le remplacement d'un portail d'une hauteur sur  
dessus seront autorisés.

f. Les portails et poteaux supportant les portails devront présenter une harmonie de hauteur et de matériaux avec les clôtures adjacentes. Leur hauteur pourra être supérieure de 25 cm par rapport aux hauteurs maximales de clôture inscrites ci-dessus.

## 5. Toitures

a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.

b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques des nouvelles constructions devront être encastrés dans le plan du toit.

## 6. Energies renouvelables

Les trackers solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 m en tout point des limites séparatives.

## D. DISPOSITIONS SUR LES CLOTURES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

## **Article UA.11 : Obligations en matière de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Il doit être créé au moins, en matière de stationnement pour les voitures :

- **pour les constructions à usage d'habitation** individuelle : deux places de stationnement par logement individuel ;
- **pour les constructions à usage d'habitation collective** : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs ;
- **pour les bureaux et activités de services** (professions libérales incluses) : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher affectée à cet usage ;

- **pour les commerces** : une place de stationnement par tr de vente et par tranche de 100 m<sup>2</sup> de réserve ;
- **pour les hôtels et restaurants** : une place de stationnement par chambre et par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- **pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature** : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages ;
- **pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe ;
- **pour les établissements hospitaliers, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées** : 1 place pour 4 lits ;
- **pour les résidences de tourisme et constructions assimilées** (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) : 1 place de stationnement par logement ;
- **pour les résidences seniors** : 1 place de stationnement par logement.
- **pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : le nombre de stationnement à réaliser sera apprécié en tenant compte de la nature de l'installation, du taux et du rythme de leur fréquentation, ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où la construction présente plusieurs destinations, chacune devra appliquer la règle qui lui est le plus directement assimilable.

4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant du déficit existant) dont le nombre sera calculé au regard de la surface de plancher nouvelle créée. Dans tous les cas, un minimum de place à créer pourra être exigé au regard du projet ou pour des conditions de sécurité.

6. Pour les nouvelles constructions, il doit être créé au moins, en matière de stationnement pour les vélos :

- **pour les constructions à usage d'habitation**

- deux places de stationnement vélo par logement individuel,  
- une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs.

- **pour les bureaux** : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage.

7. Lors de la réalisation de places de stationnement vélo, il sera prévu une superficie de 1,50 m<sup>2</sup> par vélo.

## **Article UA.12 : Obligations en matière d'espaces libres et de loisirs et de plantations**

1. Les surfaces non bâties et abords des constructions nouvelles devront être plantées et aménagées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes ainsi que la configuration paysagère (fossés, talus, etc) seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

<b>Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)</b>	<b>Valeur en np</b>
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

2. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UA13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UA14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

La **zone UB** correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines, intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend les quartiers suivants :

- la Ville Pichard,
- secteur compris entre La Guette et le Minihiy,
- quai du Murier et secteur Nord de l'étang à marée à Dahouët,
- secteur au-dessus de la Lingouare sur la pointe de Piégu.

Les zones UB sont concernées par les périmètres identifiant les ensembles d'intérêt patrimonial (voir document graphique, planche patrimoine).

Dans ces périmètres, des règles spécifiques s'appliquent aux bâtiments repérés soit en marron : "bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial", soit en orange : "bâti d'accompagnement", ainsi qu'aux bâtiments à construire. En fonction de leur typologie (voir annexe), des prescriptions particulières s'appliquent. 8 types de bâtiments ont été identifiés :

- " Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).
- " Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- " Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- " Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- " Type 5 : La maison traditionnelle à rez de chaussée + combles.
- " Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- " Type 7 : La ferme.
- " Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

Les devantures commerciales sont également réglementées de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

La zone UB comprend un sous-secteur UBh réservé à l'accueil des activités hôtelières ou touristiques.

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UB, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :

- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UB.2;
- l'ouverture de toute carrière,
- les éoliennes ?
- les constructions nouvelles à usage de résidence secondaire situées au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

### **Article UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### **1- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**2- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :**

2.1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général. La démolition des extensions et annexes peut être envisagée si elle a pour objet de maintenir ou retrouver les caractéristiques architecturales originales du bâti inventorié.

2.2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour....

2.3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.

**3-** Sont admises, dans cette zone, à l'exception des secteurs UBh, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions d'habitation, hôtelières, de résidences seniors (qui devront obligatoirement comprendre des services et équipements adaptés et dédiés à ses résidents), à vocation d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de parcs de stationnement ;
- les annexes liées aux constructions précitées dans la limite d'une seule annexe détachée de la construction principale, d'une surface de 40 m<sup>2</sup> maximum par habitation (cette règle ne concerne pas les remises et les abris de jardin d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les piscines, les vérandas et les serres d'agrément d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>) ;
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- les piscines, couvertes ou non ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

Sont admises dans le secteur UBh, les constructions hôtelières et les centres d'hébergement pour l'accueil de groupe et de colonies de vacances.

**4. Toute nouvelle opération de création de logements**, à partir de 9 logements, comportera au moins 30% de logements locatifs sociaux (arrondi au chiffre supérieur). Les logements considérés comme logements locatifs sociaux (LLS) sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation deslogements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

5. Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées de manière à permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

### **Article UB.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

1°- Eau potable :

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

2°- Assainissement :

**Eaux usées :**

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

### **3°- Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

### **4°- Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UB.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

**1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

### **· Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 6 et 8, ainsi que pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) de types 4, 5 et 7, l'extension des constructions existantes est interdite en façade principale de l'habitation orientée du côté du domaine public.

1.2- Pour les constructions de types 3, 6, 7 et 8, dans le cas de logis et dépendances disposés autour d'une cour ou organisés en fonction d'une cour, les extensions des constructions existantes ne devront pas être implantées en façade principale des bâtiments (logis ou dépendances), mais dans le prolongement de ceux-ci afin de conserver la perception d'ensemble de la cour.

- **Nouvelles constructions :**

1.3- Les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.

## 2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou suivant un retrait de 5 m maximum de la limite de l'emprise, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions voisines.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, ou pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...);
- pour les extensions des habitations existantes non implantées suivant la règle ci-dessus ;
- pour les annexes aux habitations existantes, accolées ou non à la construction principale.

En tout état de cause ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

- **Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

- **Nouvelles constructions :**

1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

## **2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

2.1. La construction en limite séparative est autorisée.

2.2. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

2.3. À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateur électrique, abris voyageurs...);
- pour les extensions des constructions existantes non implantées suivant la règle ci-dessus ;
- pour les abris de jardin ou remises d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,60 m qui peuvent être implantés entre 0 et 3 m des limites séparatives.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UB.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UB.8 : Emprise au sol des constructions**

Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) par rapport à la surface de l'unité foncière est fixé à 0,60 maximum.

### **Article UB.9 : Hauteur maximale des constructions**

1- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

- **Constructions existantes :**

1.1- Les surélévations sont interdites pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).

1.2- La surélévation du volume principal est interdite pour les constructions de types 2, 3, 6 et 8, repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine).

1.3- Pour les constructions de type 5 repérées en orange sur le document graphique

(planche patrimoine), des surélévations pourront être admises au cas par cas en fonction de leur impact sur l'ensemble dans lequel la construction s'inscrit (projet non autorisé dans le cas d'un alignement de maisons du même type par exemple) et de la qualité patrimoniale de la construction concernée.

1.4- Pour les constructions de types 4 et 7 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), la surélévation du volume principal est possible sous réserve de s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum) et de respecter la silhouette dominante dans l'environnement.

· **Nouvelles constructions :**

1.5- Les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

**2- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) et hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

2.1- La hauteur maximale des constructions nouvelles, calculée à partir du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement, devra respecter les normes suivantes :

Hauteur maximale	sablière* ou égout du toit	Faîtage** pour les toitures présentant 2 pentes ou 4 pans	sommet acrotère et autres toitures ***
UB/UBh	9.00 m	13.00 m	9.00 m
Annexes	2.50 m	3.50 m	3.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

\*\*\* : dans le cas de toiture à 4 pans, la ligne de faîtage représentera au moins 30 % de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

2.2- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux réalisés dans le volume des constructions existantes, dépassant initialement les normes précitées.

2.3- Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

## **Article UB.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **A. Rappel**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme " *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*".

### **B. Prescriptions pour la préservation du patrimoine**

#### **B.1- Constructions existantes AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL**

Les dispositions ci-après concernent les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat (habitations et leurs dépendances), identifiés à l'occasion de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au titre de l'article L151-19 du CU et classés dans une typologie et situés au sein des périmètres d'intérêt patrimonial (voir document graphique – planche patrimoine).

Les spécificités de chacun des huit types de logis sont présentées dans les fiches jointes en annexe du présent règlement du P.L.U.

- " Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).
- " Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- " Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- " Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- " Type 5 : La maison traditionnelle à RDC + combles.
- " Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- " Type 7 : La ferme.
- " Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

La réhabilitation des bâtiments appartenant à l'un ou l'autre des huit types architecturaux ci-avant définis devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à chaque type.

#### **B.1.1.- Nouveaux percements en façade**

##### **a- Prescriptions générales (pour tous types) :**

- Les nouveaux percements peuvent être envisagés sous condition sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine), s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade et reprennent les proportions et les modénatures existantes dans leurs formes, leurs matériaux et leur mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.
- La modification des percements existants sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine) peut être envisagée si elle ne nuit pas à l'équilibre de la façade et si elle reprend les

proportions et les modénatures existantes dans leurs formes, leurs matériaux et leur mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

- Les nouveaux percements ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre des travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

#### **b- Prescriptions pour les types 4, 5, 6, 7, et 8 :**

- Dans l'architecture traditionnelle les logis sont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- Les anciennes granges et autres dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

#### **B.1.2- Façades et souches de cheminées (pour tous types)**

- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînages d'angle et d'encadrement des ouvertures, motifs céramiques, nom pour les villas, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Les balcons et les bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable. Pour les maisons de type 2, comportant en façade un jointoiment caractéristique, tiré au fer et peint en blanc, ces dispositions seront conservées et restaurées.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- Pour les constructions de type 2, les enduits ne présentant pas de surface lisse (par exemple enduits tyroliens, à « grains d'orge »...) sont autorisés s'il s'agit de retrouver les dispositions d'origine.
- Pour les constructions de type 2, les faux pans de bois devront être peints de manière à se différencier du reste de la teinte de façade.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Pour les constructions repérées en marron, les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages, à l'exception des cas où elles gênent la création d'une ouverture en toiture qui serait autorisée.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

### B.1.3- Toitures (pour tous types)

#### a- Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).
- Les couvertures respecteront le type de couverture prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse) sauf exceptions liées aux normes techniques ou réglementaires (DTU, CCTP, etc).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les extensions dans la mesure où celles-ci seront limitées et présenteront une discrétion de gabarit, sous réserve d'une bonne insertion avec la construction sur laquelle elles s'adossent, ainsi que les nouvelles annexes.
- Les éléments d'ornementation de la charpente (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.
- Lorsqu'ils existent, les chéneaux bois seront préservés et restaurés pour les constructions de types 2, 3 et 6.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières /grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).

#### b- Lucarnes et châssis de toit :

- **Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique** (planche patrimoine) :
  - les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit. Si plusieurs façades sont visibles du domaine public, des châssis de toit pourront y être autorisés sur les façades autres que la façade principale.
  - les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
  - en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnes), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.
- **Pour toutes les constructions repérées en orange sur le document graphique** (planche patrimoine) et pour toutes les autres constructions :
  - les verrières et châssis de toit sont autorisés. Ils seront positionnés de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
  - en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnes), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.
- **Dans tous les cas**, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur>Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal au nombre de travées de la façade, ou limité à 1 Pour 20 m<sup>2</sup> de surface de couverture.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.

→ sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes seront de même dimension.

→ les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### **B.1.4- Menuiseries extérieures (pour tous types)**

- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris lorsque celui-ci est cintré, et le dessin d'origine sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.

Cependant, dans le cas d'une rénovation d'ensemble pour les types 4,5 et 7 le nombre des ouvrants et la partition des ouvrants à petits bois pourront être simplifiés à condition que cela ne dénature pas la façade.

- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu (même en cas de pose de volets roulants sans coffre extérieur).
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés dans un style identique en respectant les normes de sécurité en vigueur.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, à l'exception des immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

#### **B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)**

##### **a- Panneaux solaires et photovoltaïques :**

- **Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique** (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.
- **Pour les autres cas**, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :

→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.

→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).

→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.

→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

→ Les trackers solaires sont interdits.

**b- Isolation par l'extérieur :**

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.

**c- Antennes :**

Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

**d- Éoliennes :**

Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L151-19. (voir planche patrimoine), les éoliennes de tous types sont interdites.

**B.1.6- Clôtures et espaces libres visibles du domaine public (pour tous types)****a- Prescriptions générales :**

Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).

**b- Prescriptions pour les types 2 :**

Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :

→ muret en moellons apparents ou galets, avec couronnement et piliers en pierre de taille ou brique, selon les matériaux utilisés sur la façade de la villa.

→ dispositif à claire-voie surmontant le muret, reprenant le modèle des garde-corps des balcons de la villa, dans tous les cas ayant un dessin en cohérence avec le type architectural de l'immeuble. Ce dispositif sera de préférence réalisé en ferronnerie, bois peint ou ciment armé.

→ les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.

→ les plantations de haies en second plan de la clôture ne doivent pas masquer ni dépasser la hauteur de celle-ci.

Les pare-vents des villas de types 2 seront préservés et restaurés.

**c- Prescriptions pour les autres types en milieu urbain :**

Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :

→ muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, de préférence réalisé en ferronnerie ou bois. Elles seront en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'ensemble de la rue.

→ les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.

**B.1.7- Dispositions concernant les devantures commerciales :****a- Composition**

- Les devantures, en applique ou non, devront s'inscrire dans la composition de la façade, en se calant sur le rythme des travées des étages supérieurs.
- Les éléments de la structure porteuse du rez-de-chaussée devront rester lisibles. Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles, la vitrine sera scindée afin de respecter la trame verticale des façades sur rue.
- Lorsqu'un rez-de-chaussée aura été éventré et la structure porteuse modifiée, celle-ci sera reconstituée à l'identique, ou dans l'esprit, afin de retrouver la composition d'origine.

- Les devantures anciennes en bois peint en applique seront interdites.
- La proportion des vitrages par rapport aux pleins sera étudiée de manière à éviter un effet « aquarium ». Ainsi, les vitrines uniquement constituées d'une ossature métallique garnie de vitrage sont interdites.
- Lorsque la façade présente un intérêt particulier (par exemple, forme des ouvertures particulière), celle-ci devra rester visible (devanture en applique interdite), de manière à conserver la visibilité de la façade et la compréhension de sa destination d'origine (atelier ou magasins d'armateur à Dahouët par exemple).
- Le nombre de matériaux utilisés (hors produits verriers) sera limité à deux. Ceux-ci présenteront un aspect mat ou satiné (miroir ou matériaux brillants interdits).

### **b- Couleurs**

- 2 couleurs maximum seront utilisées pour la devanture du magasin (hors enseigne)
- Les couleurs saturées (couleurs vives et intenses ne comprenant ni noir ni blanc dans le mélange des composants) sont interdites.

### **c- Enseignes**

Les enseignes seront positionnées de manière à ne pas dépasser la hauteur de l'allège des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage, et sans masquer les lignes d'architecture (bandeaux, corniches, chaînages..).

### **d- Éclairage**

Seuls les dispositifs visant à éclairer l'enseigne de manière continue, ou par éclairage arrière des lettres, ou par des projecteurs discrets et de petite dimension, seront autorisés.

### **e- Stores**

- Les stores seront à projection droite et rétractables. Leur largeur sera ajustée à la largeur des ouvertures.
- Ils seront réalisés dans un tissu de couleur unie.
- Les lambrequins sont autorisés uniquement sur les baies du 1<sup>er</sup> étage et seront de même forme et teinte que le store de la devanture.

### **f- En terrasse**

- Le mobilier bois sera préféré au mobilier plastique.
- Les parasols seront de teinte unie en rapport avec l'enseigne ou la devanture commerciale.
- Les inscriptions publicitaires sur le mobilier sont interdites.

## **B.2- NOUVELLES Constructions AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL**

### **B.2.1 – Rappel**

- Les dispositions ci-après concernent les nouvelles constructions situées au sein des périmètres d'intérêt patrimonial repérés au plan règlementaire au titre de l'article L151-27 CU (voir document graphique, planche patrimoine).
- Dans le cas d'une construction nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps.

- Dans le même temps, tout projet d'expression contemporaine doit assurer la continuité urbaine et respecter les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel elle s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

### **B.2.2 – Trame parcellaire**

- Afin de respecter la trame parcellaire traditionnelle, une construction réalisée sur plusieurs parcelles réunies devra garder la lisibilité du découpage d'origine, par un travail sur l'implantation, la volumétrie et la partition verticale des façades de façon à éviter l'effet de « barre » et conserver un rapport d'échelle cohérent avec les constructions existantes.

### **B.2.3 – Volume**

- La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie de toiture afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette urbaine environnante.
- Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans l'épannelage général de la rue ou de l'îlot tout en veillant à une bonne articulation avec les constructions immédiatement voisines.
- Les nouvelles constructions rechercheront la discrétion par un gabarit inspiré des modèles de la rue d'implantation, tant en épaisseur qu'en hauteur. Les volumes seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

### **B.2.4 – Toiture**

- Les toitures courbes et mono-pentes sont interdites sur le volume principal de la construction.
- Les toitures terrasse sont interdites sur le volume principal de la construction, sauf lorsque l'étage supérieur est traité en attique ou lorsqu'il s'agit d'une annexe ( accolée ou non à la construction). Dans ce cas, l'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs sur l'ensemble de ses façades. Il pourra être dérogé à l'attique pour une construction dont la décomposition des volumes est suffisante soit en raison de la topographie particulière du terrain soit en raison d'un parti pris architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le revêtement d'étanchéité ne devra pas être apparent.
- Les toitures terrasse des volumes secondaires seront soit accessibles, soit végétalisées.
- Les toits à 4 pans pourront être autorisés au cas par cas, dans la mesure où la ligne de faîtage de la toiture représente au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

### **B.2.5 – Façade, percements et menuiseries**

- Si les constructions s'inspirent de modèles traditionnels, la composition de façade devra respecter les dispositions suivantes :

→ Affirmation de travées, dominante des pleins sur les vides,

- Proportion verticale des percements,
- Discrétion des enduits et matériaux.

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées avec des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).
- Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectural, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural.
- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et réalisées avec des matériaux de qualité.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de préférence de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

## **B.2.6 – Développement durable**

### **a- Énergies renouvelables**

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
- il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
- Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.

Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.

- Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.
- Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU (voir document graphique, planche Patrimoine), les éoliennes et trackers solaires de tous types sont interdits.

### **B.2.7 – Clôtures et espaces libres visibles du domaine public**

- Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :
- en site naturel, prédominance de la végétation ;
  - en site bâti, dominante minérale.
- Les clôtures s'inspireront des modèles traditionnels observables à proximité, tant dans leur composition que dans le choix des matériaux. Leur hauteur sera harmonisée avec celle des constructions voisines.

## **C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL**

**1.** La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
  - du type d'ouvertures et de leur positionnement,
  - du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
  - du type de clôtures.
- qui seront choisis pour présenter une harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

**2.** Les teintes des enduits muraux et des bardages devront être choisies de manière à éviter les couleurs vives et très foncées. Les choix des couleurs devront privilégier les tons blancs, gris ou beige.

**3.** Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de préférence de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

#### **4. Clôtures**

a. Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

b. **Les clôtures éventuelles sur rue** et à l'intérieur d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement, seront constituées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

c. **Les clôtures entre fonds voisins**, en dehors d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

d. Les enduits des murs de clôture devront présenter une harmonie de coloris et d'aspect avec la construction existante ou à construire sur le terrain.

e. Ponctuellement, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre une continuité d'aspect avec les clôtures existantes. Notamment la reconstruction à l'identique d'un mur de moellons existant présentant une hauteur supérieure à celles inscrites ci-dessus ainsi que le remplacement d'un portail d'une hauteur supérieure à celle inscrite ci-dessus seront autorisés.

f. Les portails et poteaux supportant les portails devront présenter une harmonie de hauteur et de matériaux avec les clôtures adjacentes. Leur hauteur pourra être supérieure de 25 cm par rapport aux hauteurs maximales de clôture inscrites ci-dessus.

## 5. Toitures

- a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.
- b. Les châssis des fenêtres ainsi que les panneaux photovoltaïques des nouvelles constructions devront être encastrés dans le plan du toit.

## 6. Energies renouvelables

Les trackers solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 m en tout point des limites séparatives.

## D. DISPOSITIONS SUR LES CLOTURES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

## **Article UB.11 : Obligations en matière de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Il doit être créé au moins, **en matière de stationnement pour les voitures** :
  - **pour les constructions à usage d'habitation** :
    - deux places de stationnement par logement individuel, une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs ;
  - **pour les bureaux et activités de services** (professions libérales incluses) : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher affectée à cet usage ;
  - **pour les commerces** : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente et par tranche de 100 m<sup>2</sup> de réserve ;
  - **pour les hôtels et restaurants** : une place de stationnement par chambre et par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

- **pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de ré** **de cette nature** : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages ;
- **pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe ;
- **pour les établissements hospitaliers**, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : 1 place pour 4 lits ;
- **pour les résidences de tourisme et constructions assimilées** (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) : 1 place de stationnement par logement
- **pour les résidences seniors** : une place de stationnement par logement.
- **pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : le nombre de stationnement à réaliser sera apprécié en tenant compte de la nature de l'installation, du taux et du rythme de leur fréquentation, ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où la construction présente plusieurs destinations, chacune devra appliquer la règle qui lui est le plus directement assimilable.

4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant du déficit existant) dont le nombre sera calculé au regard de la surface de plancher nouvelle créée. Dans tous les cas, un minimum de place à créer pourra être exigé au regard du projet ou pour des conditions de sécurité.

6. Pour les nouvelles constructions, il doit être créé au moins, **en matière de stationnement pour les vélos** :

- **pour les constructions à usage d'habitation**
  - deux places de stationnement vélo par logement individuel,
  - une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs.
- **pour les bureaux** : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage.

7. Lors de la réalisation de place de stationnement vélo, il sera prévu une superficie de 1,50 m<sup>2</sup> par vélo.

## **Article UB.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Les surfaces non bâties et abords des constructions nouvelles devront être plantées et aménagées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes ainsi que la configuration paysagère maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

2. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les occupants devront se conformer à cette liste.

### **Article UB13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UB14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

## CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

La **zone UC** correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

Elle concerne l'espace urbanisé entre le port de Dahouët, le Val André et le bourg de Pléneuf.

Elle comprend :

- un **sous-secteur UCin** concerné par un risque d'inondation au Minihy,
- un **sous-secteur UCd** concernant les terrains de plus de 4 000 m<sup>2</sup> disponibles au sein des quartiers de l'agglomération,
- un **sous-secteur UCj** concernant le jardin public de l'Amirauté.

Les zones UC sont concernées par les périmètres identifiant les ensembles d'intérêt patrimonial (voir document graphique, planche patrimoine).

Dans ces périmètres, des règles spécifiques s'appliquent aux bâtiments repérés soit en marron : "bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial", soit en orange : "bâti d'accompagnement", ainsi qu'aux bâtiments à construire. En fonction de leur typologie (voir annexe), des prescriptions particulières s'appliquent.

8 types de bâtiments ont été identifiés :

- " Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).
- " Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer) ;
- " Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- " Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- " Type 5 : La maison traditionnelle à rez de chaussée + combles.
- " Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- " Type 7 : La ferme.
- " Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

Les devantures commerciales sont également réglementées de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**A- Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UC, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :**

- la création d'exploitations agricoles ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UC.2 ;
- l'ouverture de toute carrière ?
- les constructions nouvelles à usage de résidence secondaire situées au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

**B- Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UCin, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :**

- la création d'exploitations agricoles ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UC.2 ;
- l'ouverture de toute carrière,
- les terrains de camping et caravaning.

**C- Sont interdits dans la zone de type UCj, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :**

- les constructions d'habitations ;
- la création d'exploitations agricoles ;

- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités, y compris les entrepôts qui, par leur réglementation sur les installations classées, leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UC.2 ;
- l'ouverture de toute carrière,
- les terrains de camping et caravaning.

**D- Au sein des périmètres de centralité** figurant sur le document graphique du règlement, au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.

## **Article UC.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **1°- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'enchanter la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**2°- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

2.1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général. La démolition des extensions et annexes peut être envisagée si elle a pour objet de maintenir ou retrouver les caractéristiques architecturales originelles du bâti inventorié.

2.2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour....

2.3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume et de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.

3°- **Au sein du périmètre de centralité** figurant sur le document graphique du règlement, lors de la création de nouvelles constructions principales, les rez-de-chaussée devront être occupés par des locaux commerciaux ou destinés aux services (banque, assurance, professions libérales,...). Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

4°- Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

**4-1- Dans les secteurs UC :**

- les constructions d'habitation, hôtelières, de résidences seniors (qui devront obligatoirement comprendre des services et équipements adaptés et dédiés à ses résidents), à vocation d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de parcs de stationnement ;
- les annexes liées aux constructions précitées dans la limite d'une seule annexe détachée de la construction principale, d'une surface de 40 m<sup>2</sup> maximum par habitation (ces règles ne concernent pas les remises et les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>, les piscines, les vérandas et les serres d'agrément d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>) ;
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- les piscines, couvertes ou non ;
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...);
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

**4-2- Dans le sous-secteur UCin :**

Les constructions d'habitation à condition qu'elles ne comportent pas de pièces enterrées et qu'elles soient construites sur vide-sanitaire.

**4-3- Dans le sous-secteur UCd :**

Les constructions d'habitations et leurs annexes, à la condition de respecter les orientations de densités inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

**4-4- Dans le sous-secteur UCj :**

- Les jardins publics, aires de jeux et de loisirs,
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (kiosque, mobilier urbain, sanitaires, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...)
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

**5°- Toute nouvelle opération de création de logements**, à partir de 9 logements, comportera au moins 30% de logements locatifs sociaux (arrondi au chiffre supérieur). Les

logements considérés comme logements locatifs sociaux (LLS) catégories figurant en annexe 7.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

**6°**- Par ailleurs, peuvent être admis, en zone UC, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

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

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées de manière à permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

### **Article UC.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1° - Eau potable :**

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

#### **2° - Assainissement :**

**Eaux usées :**

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

**3°- Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

**4°- Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

**Article UC.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

1- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

- **Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 6 et 8, ainsi que pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine et paysage n°XXX) de types 4, 5 et 7, l'extension des constructions existantes est interdite en façade principale de l'habitation orientée du côté du domaine public.

1.2- Pour les constructions de types 3, 6, 7 et 8, dans le cas disposés autour d'une cour ou organisés en fonction d'une cour, les extensions des constructions existantes ne devront pas être implantées en façade principale des bâtiments (logis ou dépendances), mais dans le prolongement de ceux-ci afin de conserver la perception d'ensemble de la cour.

· **Nouvelles constructions :**

1.3- Les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.

**2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

Des dispositions différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateur électrique, abris voyageurs...);
- pour les extensions des habitations existantes non implantées suivant la règle ci-dessus ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ;
- pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants,
- le long des chemins piétonniers.

Dans ces cas, la construction peut être implantée entre 0 et 3 m.

En tout état de cause ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article UC.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

· **Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

· **Nouvelles constructions :**

1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

## 2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :

La construction en limite séparative est autorisée.

Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour :

- permettre l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement ;
- les remises et abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UC.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UC.8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UC.9 : Hauteur maximale des constructions**

1- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

· **Constructions existantes :**

1.1- Les surélévations sont interdites pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).

1.2- La surélévation du volume principal est interdite pour les constructions de types 2, 3, 6 et 8, repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine).

1.3- Pour les constructions de type 5 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), des surélévations pourront être admises au cas par cas en fonction de leur impact sur l'ensemble dans lequel la construction s'inscrit (projet non autorisé dans le cas d'un alignement de maisons du même type par exemple) et de la qualité patrimoniale de la construction concernée.

1.4- Pour les constructions de types 4 et 7 repérées en orange (planche patrimoine), la surélévation du volume principal est possible sous réserve de s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum) et de respecter la silhouette dominante dans l'environnement.

### Nouvelles constructions :

1.5- Les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

**2- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) **et hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

2.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, calculée à partir du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement, devra respecter les normes suivantes :

Hauteur maximale	sablière* ou égout du toit	Faîtage** présentant 2 pentes ou 4 pans	pour les toitures à 4 pans ***	sommet acrotère et autres toitures
UC, UCd et UCin, UCj	6.00 m	10.00 m		6.00 m
Annexes	2.50 m	3.50 m		3.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

\*\*\* : Dans le cas de toiture à 4 pans, la ligne de faîtage représentera au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

2.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux réalisés dans le volume des constructions existantes, dépassant initialement les normes précitées.

2.3. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

2.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

## **Article UC.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

A. Rappel

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme " *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*".

## B. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

### B.1- CONSTRUCTIONS EXISTANTES AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

Les dispositions ci-après concernent les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat (habitations et leurs dépendances), identifiés à l'occasion de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au titre de l'article L123.19 du code de l'urbanisme et classés dans une typologie et situés au sein des périmètres d'intérêt patrimonial (voir document graphique – planche patrimoine).

Les spécificités de chacun des huit types de logis sont présentées dans les fiches jointes en annexe du présent règlement du P.L.U.

- Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions le long de la digue-promenade).
- Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- Type 5 : La maison traditionnelle à rdc + combles.
- Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- Type 7 : La ferme.
- Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

La réhabilitation des bâtiments appartenant à l'un ou l'autre des huit types architecturaux ci-avant définis devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à chaque type.

#### B.1.1.- Nouveaux percements en façade

##### a- Prescriptions générales (pour tous types) :

- Les nouveaux percements peuvent être envisagés sous condition sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine), s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade et reprennent les proportions et les modénatures existantes dans leurs formes, leurs matériaux et leur mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.
- La modification des percements existants sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine) peut être envisagée si elle ne nuit pas à l'équilibre de la façade et si elle reprend les proportions et les modénatures existantes dans leurs formes, leurs matériaux et leur mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

- Les nouveaux percements ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre des travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

#### b- Prescriptions pour les types 4, 5, 6, 7, et 8 :

- Dans l'architecture traditionnelle les logis sont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- Les anciennes granges et autres dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

#### B.1.2- Façades et souches de cheminées (pour tous types)

- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînages d'angle et d'encadrement des ouvertures, motifs céramiques, nom pour les villas, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Les balcons et les bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable. Pour les maisons de type 2, comportant en façade un jointolement caractéristique, tiré au fer et peint en blanc, ces dispositions seront conservées et restaurées.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- Pour les constructions de type 2, les enduits ne présentant pas de surface lisse (par exemple enduits tyroliens, à « grains d'orge »...) sont autorisés s'il s'agit de retrouver les dispositions d'origine.
- Pour les constructions de type 2, les faux pans de bois devront être peints de manière à se différencier du reste de la teinte de façade.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Pour les constructions repérées en marron, les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages, à l'exception des cas où elles gênent la création d'une ouverture en toiture qui serait autorisée.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

### B.1.3- Toitures (pour tous types)

#### a- Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).
- Les couvertures respecteront le type de couverture prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse) sauf exceptions liées aux normes techniques ou réglementaires (DT, CCTP, etc).
- Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les extensions dans la mesure où celles-ci seront limitées et présenteront une discrétion de gabarit, sous réserve d'une bonne insertion avec la construction sur laquelle elles s'adossent, ainsi que les nouvelles annexes.
- Les éléments d'ornementation de la charpente (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.
- Lorsqu'ils existent, les chéneaux bois seront préservés et restaurés pour les constructions de types 2, 3 et 6.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières /grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).

#### b- Lucarnes et châssis de toit :

- **Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique** (planche patrimoine) :
  - les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit. Si plusieurs façades sont visibles du domaine public, des châssis de toit pourront y être autorisés sur les façades autres que la façade principale.
  - les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
  - en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonneries), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.
- **Pour toutes les constructions repérées en orange sur le document graphique** (planche patrimoine) et pour toutes les autres constructions :
  - les verrières et châssis de toit sont autorisés. Ils seront positionnés de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.

→ en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonneries), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.

- **Dans tous les cas**, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur>Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal au nombre de travées de la façade, ou limité à 1 pour 20 m<sup>2</sup> de surface de couverture.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
  - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
  - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### B.1.4- Menuiseries extérieures (pour tous types)

- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris lorsque celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.

Cependant, dans le cadre d'une rénovation d'ensemble pour les types 4, 5 et 7, le nombre des ouvrants et la partition des ouvrants à petits bois pourront être simplifiés à condition que cela ne dénature pas la façade.

- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu (même en cas de pose de volets roulants sans coffre extérieur).
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés dans un style identique en respectant les normes de sécurité en vigueur.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, à l'exception des immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

#### B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)

a- Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.
- Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :

- Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
- Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
- Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
- Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.
- Les trackers solaires sont interdits.

#### b- Isolation par l'extérieur :

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.

#### c- Antennes :

Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

#### d- Éoliennes :

Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. (voir planche patrimoine), les éoliennes de tous types sont interdites.

### B.1.6- Clôtures et espaces libres visibles du domaine public (pour tous types)

#### a- Prescriptions générales :

Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).

#### b- Prescriptions pour les types 2 :

Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :

- muret en moellons apparents ou galets, avec couronnement et piliers en pierre de taille ou brique, selon les matériaux utilisés sur la façade de la villa.
- dispositif à claire-voie surmontant le muret, reprenant le modèle des garde-corps des balcons de la villa, dans tous les cas ayant un dessin en cohérence avec le type architectural de l'immeuble. Ce dispositif sera de préférence réalisé en ferronnerie, bois peint ou ciment armé.
- les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.
- les plantations de haies en second plan de la clôture ne doivent pas masquer ni dépasser la hauteur de celle-ci.

Les pare-vents des villas de types 2 seront préservés et restaurés.

c- Prescriptions pour les autres types en milieu urbain :

Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :

→ muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, de préférence réalisé en ferronnerie ou bois. Elles seront en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'ensemble de la rue.

→ les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.

## B.2- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

### B.2.1 – Rappel

Les dispositions ci-après concernent les nouvelles constructions situées au sein des périmètres d'intérêt patrimonial repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir document graphique, planche patrimoine).

Dans le cas d'une construction nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps.

Dans le même temps, tout projet d'expression contemporaine doit participer à la continuité urbaine et respecter les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel elle s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

### B.2.2 – Trame parcellaire

Afin de respecter la trame parcellaire traditionnelle, une construction réalisée sur plusieurs parcelles réunies devra garder la lisibilité du découpage d'origine, par un travail sur l'implantation, la volumétrie et la partition verticale des façades de façon à éviter l'effet de « barre » et conserver un rapport d'échelle cohérent avec les constructions existantes.

### B.2.3 – Volume

- La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie de toiture afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette urbaine environnante.
- Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans l'épannelage général de la rue ou de l'îlot tout en veillant à une bonne articulation avec les constructions immédiatement voisines.
- Les nouvelles constructions rechercheront la discrétion par un gabarit inspiré des modèles de la rue d'implantation, tant en épaisseur qu'en hauteur. Les volumes seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

## B.2.4 – Toiture

- Les toitures courbes et mono-pentes sont interdites sur le volume principal de la construction.
- Les toitures terrasse sont interdites sur le volume principal de la construction, sauf lorsque l'étage supérieur est traité en attique ou lorsqu'il s'agit d'une annexe (accolée ou non à la construction). Dans ce cas, l'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs sur l'ensemble de ses façades. Il pourra être dérogé à l'attique pour une construction dont la décomposition des volumes est suffisante soit en raison de la topographie particulière du terrain soit en raison d'un parti pris architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le revêtement d'étanchéité ne devra pas être apparent.
- Les toitures terrasse des volumes secondaires seront soit accessibles, soit végétalisées.
- Les toits à 4 pans pourront être autorisés au cas par cas, dans la mesure où la ligne de faîtage de la toiture représente au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

## B.2.5 – Façade, percements et menuiseries

Si les constructions s'inspirent de modèles traditionnels, la composition de façade devra respecter les dispositions suivantes :

- Affirmation de travées, dominante des pleins sur les vides,
- Proportion verticale des percements,
- Discrétion des enduits et matériaux.

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées avec des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).
- Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural.
- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et réalisées avec des matériaux de qualité.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de préférence de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

## B.2.6 – Développement durable

### a- Énergies renouvelables

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.

- Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
- Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
- Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
- Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.
- Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 (voir document graphique, planche Patrimoine), les éoliennes et trackers solaires de tous types sont interdits.

#### B.2.7 – Clôtures et espaces libres visibles du domaine public

- Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :
  - en site naturel, prédominance de la végétation ;
  - en site bâti, dominante minérale.
- Les clôtures s'inspireront des modèles traditionnels observables à proximité, tant dans leur composition que dans le choix des matériaux. Leur hauteur sera harmonisée avec celle des constructions voisines.

### C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures,
- qui seront choisis pour présenter une harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

2. Les teintes des enduits muraux et des bardages devront être choisies de manière à éviter les couleurs vives et très foncées. Les choix des couleurs devront privilégier les tons blancs, gris ou beige.

3. Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de préférence de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

#### 4. Clôtures :

a. Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

b. Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement, seront constituées soit par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m,

- une haie vive convenablement entretenue éventuellement doublée d'un grillage rigide de teinte verte d'une hauteur maximale de 1,60 m ;

- un talus planté d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

c. Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

d. Les enduits des murs de clôture devront présenter une harmonie de coloris et d'aspect avec la construction existante ou à construire sur le terrain.

e. Ponctuellement, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre une continuité d'aspect avec les clôtures existantes. Notamment la reconstruction à l'identique d'un mur de moellons existant présentant une hauteur supérieure à celles inscrites ci-dessus ainsi que le remplacement d'un portail d'une hauteur supérieure à celle inscrite ci-dessus seront autorisés.

f. Les portails et poteaux supportant les portails devront présenter une harmonie de hauteur et de matériaux avec les clôtures adjacentes. Leur hauteur pourra être supérieure de 25 cm par rapport aux hauteurs maximales de clôture inscrites ci-dessus.

#### 5. Bocage :

L'arrachage ou la destruction des haies identifiées en vertu de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 12.

L'entretien normal (émondage,...) n'est pas soumis à déclaration dans la mesure où il ne met pas en péril la conservation de la haie.

#### 6. Toitures :

a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.

b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques des nouvelles constructions devront être encastrés dans le plan du toit.

## 7. Energies renouvelables

Les trackers solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 m en tout point des limites séparatives.

### D. DISPOSITIONS SUR LES CLOTURES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

### **Article UC.11 : Obligations en matière de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Il doit être créé au moins, **pour le stationnement des voitures** :

- **pour les constructions à usage d'habitation** :

deux places de stationnement par logement individuel,

une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par

tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs ;

- **pour les bureaux et activités de service** (professions libérales comprises) : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface plancher affectée à cet usage ;

- **pour les commerces** : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de réserve ;

- **pour les hôtels et restaurants** : une place de stationnement par chambre et par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

- **pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature** : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages ;

- **pour les établissements d'enseignement** : 3 places de stationnement par classe ;

- **pour les établissements hospitaliers**, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : 1 place pour 2 lits ;

- **pour les résidences de tourisme et constructions assimilées** (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) : 1 place de stationnement

par logement ;

- **pour les résidences seniors** : une place de stationnement par logement.
- **pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : le nombre de stationnement à réaliser sera apprécié en tenant compte de la nature de l'installation, du taux et du rythme de leur fréquentation, ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où la construction présente plusieurs destinations, chacune devra appliquer la règle qui lui est le plus directement assimilable.

4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant du déficit existant) dont le nombre sera calculé au regard de la surface de plancher nouvelle créée. Dans tous les cas, un minimum de place à créer pourra être exigé au regard du projet ou pour des conditions de sécurité.

6. Pour les nouvelles constructions, il doit être créé au moins, **en matière de stationnement pour les vélos** :

- **pour les constructions à usage d'habitation** :  
deux places de stationnement vélo par logement individuel,  
une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs.
- **pour les bureaux** : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage.

7. Lors de la réalisation de place de stationnement vélo, il sera prévu une superficie de 1,50 m<sup>2</sup> par vélo.

## **Article UC.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Les surfaces non bâties et abords des constructions nouvelles devront être plantées et aménagées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes ainsi que la configuration paysagère (fossés, talus, etc) seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

2. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

6. Les haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 m),
- création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 m), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 m de haie arrachée,
- construction ou extension d'habitation ou d'annexe à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées,
- construction ou extension d'un bâtiment d'activité sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage,
- réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires aux abords de la parcelle,
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UC13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UC14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

La **zone UH** correspond aux hameaux anciens dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés. Elle est destinée à la densification de l'urbanisation à vocation principale d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.

Elle concerne les hameaux de La Ville Berneuf, Les Rues, Saint-Mathurin, Le Temple, Cargré et La Caderie.

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UH, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UH2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :

- la création d'exploitations agricoles ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UH.2 ;
- l'ouverture de toute carrière ?
- les constructions nouvelles à usage de résidence secondaire situées au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

## **Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **1°- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'enchanter la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **2°- Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :**

- les constructions d'habitation, à vocation d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de parcs de stationnement ;
- les annexes liées aux constructions précitées, dans la limite d'une seule annexe détachée de la construction principale, d'une surface de 40 m<sup>2</sup> maximum par habitation (cette règle ne concerne pas les remises et les abris de jardin d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les piscines, les vérandas et les serres d'agrément d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>) ;
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- les piscines, couvertes ou non ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone.

**3°- Toute nouvelle opération de création de logements**, à partir de 9 logements, comportera au moins 30% de logements locatifs sociaux (arrondi au chiffre supérieur). Les logements considérés comme logements locatifs sociaux (LLS) sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

4°- Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

3. Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées de manière à permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

## **Article UH.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1°- Eau potable :**

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

### **2°- Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

### **3°- Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

### **4°- Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UH.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

## 1- Cas général :

1.1- Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

En aucun cas, elles ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

1.2- Des dispositions différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...);
- pour les extensions des habitations existantes non implantées suivant la règle ci-dessus ;
- pour les annexes ;
- pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants,
- le long des chemins piétonniers.

En tout état de cause ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## 2- Voies départementales :

En dehors des espaces urbanisées et sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RD786 (partie à 2x2 voies),
- 75 m pour la RD786 (sauf partie à 2x2 voies),
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions, pour les RD791 et 34 (du carrefour avec la RD791 vers Pléneuf jusqu'au carrefour avec la RD786)
- 15 m pour la RD17 (du carrefour avec la RD791 vers Planguenoual).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, transformateur électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de ceux-ci.

## **Article UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1- La construction en limite séparative est autorisée.
- 2- Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.
- 3- Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour :
  - permettre l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement ;
  - les annexes ;
  - les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans ces cas, la construction peut être implantée entre 0 et 3 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

## **Article UH.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UH.8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article UH.9 : Hauteur maximale des constructions**

### **1. Nouvelles constructions :**

Les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

## 2- Ensemble des constructions :

2.1. La hauteur des constructions nouvelles, calculée à partir du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement, devra respecter les normes suivantes :

Hauteur maximale	sablière* ou égout du toit	faîtage**pour les toitures présentant 2 pentes ou 4 pans ***	sommet acrotère et autres toitures
UH	5.00 m	9.00 m	5.00 m
Annexes	2.50 m	3.50 m	3.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

\*\*\* : Dans le cas de toiture à 4 pans, la ligne de faîtage représentera au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

2.2. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

## **Article UH.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### 1. Rappel

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme " *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*".

2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures,

qui seront choisis pour présenter une harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

**3.** Les teintes des enduits muraux et des bardages devront être de couleurs vives et très foncées. Les choix des couleurs devront privilégier les tons blancs, gris ou beige.

#### **4. Clôtures :**

a. Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

b- Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

c- Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement, seront constituées soit par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m ;
- une haie vive convenablement entretenue éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- un talus planté d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

d- Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

e- Les enduits des murs de clôture devront présenter une harmonie de coloris et d'aspect avec la construction existante ou à construire sur le terrain.

f- Ponctuellement, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre une continuité d'aspect avec les clôtures existantes. Notamment la reconstruction à l'identique d'un mur de moellons existant présentant une hauteur supérieure à celles inscrites ci-dessus ainsi que le remplacement d'un portail d'une hauteur supérieure à celle inscrite ci-dessus seront autorisés.

g- Les portails et poteaux supportant les portails devront présenter et de matériaux avec les clôtures adjacentes. Leur hauteur pourra être supérieure de 25 cm par rapport aux hauteurs maximales de clôture inscrites ci-dessus.

## 5. Bocage :

L'arrachage ou la destruction des haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 12.

L'entretien normal (émondage,...) n'est pas soumis à déclaration dans la mesure où il ne met pas en péril la conservation de la haie.

## 6. Toitures :

a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.

b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques des nouvelles constructions devront être encastrés dans le plan du toit.

## 7. Energies renouvelables

Les trackers solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 m en tout point des limites séparatives.

## Article UH.11 : Obligations en matière de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Il doit être créé au moins, **pour le stationnement des voitures** :

- **pour les constructions à usage d'habitation** :

deux places de stationnement par logement individuel,

une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par

tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs ;

- **pour les bureaux et activités de service (profession libérales comprises)** : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface plancher affectée à cet usage ;

- **pour les commerces** : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de réserve ;

- **pour les hôtels et restaurants** : une place de stationnement par chambre et par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

- **pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature** : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages ;

- **pour les établissements d'enseignement** : 3 places de stationnement par classe ;

- **pour les établissements hospitaliers, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées** : 1 place pour 2 lits ;

- **pour les résidences de tourisme et constructions assimilées** (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services

correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) : 1 place de stationnement par logement ;

- **pour les résidences seniors** : une place de stationnement
- **pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : le nombre de stationnement à réaliser sera apprécié en tenant compte de la nature de l'installation, du taux et du rythme de leur fréquentation, ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où la construction présente plusieurs destinations, chacune devra appliquer la règle qui lui est le plus directement assimilable.

4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant du déficit existant) dont le nombre sera calculé au regard de la surface de plancher nouvelle créée. Dans tous les cas, un minimum de place à créer pourra être exigé au regard du projet ou pour des conditions de sécurité.

6. Pour les nouvelles constructions, il doit être créé au moins, **en matière de stationnement pour les vélos** :

- pour les **constructions à usage d'habitation**  
deux places de stationnement vélo par logement individuel,  
une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs.
- **pour les bureaux** : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage.

7. Lors de la réalisation de place de stationnement vélo, il sera prévu une superficie de 1,50 m<sup>2</sup> par vélo.

## **Article UH.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront:

- Aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- Aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations existantes ainsi que la configuration paysagère (fossés, talus, etc) seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

2. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

6. Les haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 m),
- création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 m), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 m de haie arrachée,

- construction ou extension d'habitation ou d'annexe à une habitation existante, les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées,
- construction ou extension d'un bâtiment d'activité sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage,
- réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires aux abords de la parcelle,
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales. Une liste d'espèces autorisées et interdites figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UH13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UH14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UE correspond aux zones d'intérêt public. Elle est destinée principalement à recevoir les constructions à destination sportive, sanitaire, scolaire, culturelle, de loisirs.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article UE.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UE, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :

- la création d'exploitations agricoles ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- les activités industrielles ou artisanales
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UE.2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

## **Article UE.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **1°- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L. 151-23 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2°- Sont admises, dans la zone UE, les occupations et utilisations suivantes :

1. Les constructions à usage
  - éducatif
  - sanitaire et social
  - de sports
  - de loisirs
  - d'hébergement et d'accueil collectif des personnes
  - de bureaux et services
  - culturel
  - de stationnement de véhicules.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes à mobilité réduite permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.
3. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées.
4. Les clôtures, les aires de jeux, de sports et de stationnements.
5. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements autorisés dans la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

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

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies à l'annexe du présent règlement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées de manière à permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

### **Article UE.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1°- Eau potable :**

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

#### **2°- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

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

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

l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation de compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

### **3°- Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

### **4°- Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UE.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté au règlement graphique.

2. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateur électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UE.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. La construction en limite séparative est autorisée.

2. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de retrait devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ( $L = H/2 > \text{ou} = \text{à } 3,00 \text{ m}$ ).

3. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement ;

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UE.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UE.8 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 70 %.

### **Article UE.9 : Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, calculée à partir du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement, devra respecter les normes suivantes :

Hauteur maximale	sablière* ou égout du toit	Faîtage** pour les toitures présentant 2 pentes ou 4 pans	sommet acrotère et autres toitures ***
------------------	----------------------------	---	--

UE	10.00 m	14.00 m	10.00 m
----	---------	---------	---------

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

\*\*\* : Dans le cas de toiture à 4 pans, la ligne de faîtage représentera au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux réalisés dans le volume des constructions existantes, dépassant initialement les normes précitées.

3. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

4. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

### **Article UE.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

2. L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.

### **3. Bocage :**

L'arrachage ou la destruction des haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 12.

L'entretien normal (émondage,...) n'est pas soumis à déclaration dans la mesure où il ne met pas en péril la conservation de la haie.

### **Article UE.11 : Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de services (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Il devra être prévu des stationnements suffisants pour les véhicules motorisés ainsi que pour les cycles.

### **Article UE.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Les surfaces non bâties et abords des constructions nouvelles devront être plantées et aménagées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes ainsi que la configuration paysagère (fossés, talus, etc) seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

2. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

6. Les haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 m),
- création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 m), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 m de haie arrachée,
- construction ou extension d'habitation ou d'annexe à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées,
- construction ou extension d'un bâtiment d'activité sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage,
- réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires aux abords de la parcelle,
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UE13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UE14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UG**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

**La zone UG** correspond au golf. Elle est destinée à accueillir les constructions nécessaires au fonctionnement du golf ou bénéficiant de sa proximité.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article UG.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UG, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UG2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :

- la création d'exploitations agricoles ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les activités industrielles ou artisanales ;
- les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UG.2 ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- les éoliennes.

## **Article UG.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **1°- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L. 151-23 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2°- Sont admises, dans la zone UG, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage de club-house,
- les constructions à usage hôtelier avec bar et restaurant ;
- les annexes liées aux constructions précitées ;
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement ;
- les piscines, couvertes ou non ;

- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...);
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

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

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies à l'annexe du présent règlement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées de manière à permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

### **Article UG.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1°- Eau potable :**

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

#### **2°- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par un dispositif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

### **3°- Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

### **4°- Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UG.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté au règlement graphique.

2. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

3. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UG.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. La construction en limite séparative est autorisée.

2. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de retrait devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ( $L = H/2 > \text{ou} = \text{à } 3,00 \text{ m}$ ).

3. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement;

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être admise au-delà de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UG.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UG.8 : Emprise au sol des constructions**

Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) par rapport à la surface de l'unité foncière est fixé à 0,60 maximum.

### **Article UG.9 : Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, calculée à partir du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement, devra respecter les normes suivantes :

Hauteur maximale	sablière* ou égout du toit	Faîtage** pour les toitures présentant 2 pentes ou 4 pans***	sommet acrotère et autres toitures
UG	6.00 m	9.00 m	6.00 m
Annexes	2.50 m	3.50 m	3.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

\*\*\* : Dans le cas de toiture à 4 pans, la ligne de faîtage représentera au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux réalisés dans le volume des constructions existantes, dépassant initialement les normes précitées.

3. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages tels que pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

## **Article UG.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures,
- qui seront choisis pour présenter une harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

2. Les teintes des enduits muraux et des bardages devront être choisies de manière à éviter les couleurs vives et très foncées. Les choix des couleurs devront privilégier les tons blancs, gris ou beige.

### **3. Clôtures :**

a. Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

b- Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

c- Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement, seront constituées soit par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m ;

- une haie vive convenablement entretenue éventuellement d'une hauteur maximale de 1,60 m ;

- un talus planté d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

d- Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 3 m minimum comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur. sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

e- Les enduits des murs de clôture devront présenter une harmonie de coloris et d'aspect avec les constructions environnantes.

f- Ponctuellement, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre une continuité d'aspect avec les clôtures existantes. Notamment la reconstruction à l'identique d'un mur de moellons existant présentant une hauteur supérieure à celles inscrites ci-dessus ainsi que le remplacement d'un portail d'une hauteur supérieure à celle inscrite ci-dessus seront autorisés.

g- Les portails et poteaux supportant les portails devront présenter une harmonie de hauteur et de matériaux avec les clôtures adjacentes. Leur hauteur pourra être supérieure de 25 cm par rapport aux hauteurs maximales de clôture inscrites ci-dessus.

#### 4. Toitures :

a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.

b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques implantés en toiture devront être encastrés dans le plan du toit.

### **Article UG.11 : Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Ainsi, il est prévu au moins :

- **pour les commerces** : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente et par tranche de 50 m<sup>2</sup> de réserve ;

- **pour les hôtels et restaurants** : une place de stationnement par chambre et par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

- **pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature** : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages ;

- **pour les résidences de tourisme et constructions assimilées** (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) : 1 place de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où la construction présente plusieurs destinations, chacune devra appliquer la règle qui lui est le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

## **Article UG.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Les surfaces non bâties et abords des constructions nouvelles devront être plantées et aménagées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes ainsi que la configuration paysagère (fossés, talus, etc) seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

<b>Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)</b>	<b>Valeur en np</b>
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

2. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au plan local d'urbanisme, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UG13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UG14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

La **zone UL** est une zone destinée à l'accueil des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme. Elle correspond à la piscine et au camping des Monts Colleux, à l'école de voile de Dahouët et au centre de loisir de la Ville Berneuf.

Elle comprend un **sous-secteur UL1** situé au croisement de la rue des Pêcheurs et de la rue de la Plage des Vallées.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article UL.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article UL.2, y compris les affouillements et exhaussements non liés à une autorisation.

## **Article UL.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### 1- Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### 2 - Sont autorisés dans l'ensemble du secteur UL :

- Les terrains de jeux et de sports.
- Les parcs d'attractions.
- Les piscines et les salles de sport.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'HLL soumises à autorisation et liées à un complexe touristique ou de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités touristiques.
- Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
- Les aires de stationnement.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les affouillements et exhaussements liées aux constructions autorisées dans la zone.

### 3 - Sont autorisés dans l'ensemble du secteur UL1 :

- Les terrains de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les affouillements et exhaussements liés aux constructions autorisées dans la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article UL.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1°- Eau potable :**

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

#### **2°- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux p débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

### **3°- Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

### **4°- Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UL.5 : Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques ou privées**

1. Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.
2. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.
3. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateur électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UL.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.
2. Dans le cas d'une implantation en mitoyenneté, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
3. Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, une distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.
4. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UL.7 : Implantations des constructions les autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UL.8 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

## **Article UL.9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exhaussement ou affouillement, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et transformateur électrique.

## **Article UL.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures,

qui seront choisis pour présenter une harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

### **2. Clôtures :**

La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol,

etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul de 3 m depuis l'emprise publique seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,60 m ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,60 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors de la marge de recul de 3 m comptée à partir de l'alignement de l'emprise publique ne pourront excéder 2 m de hauteur. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Dans ce cas, la hauteur de la plaque ne devra pas excéder 50cm.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

### 3. **Bocage :**

L'arrachage ou la destruction des haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 12.

L'entretien normal (émondage,...) n'est pas soumis à déclaration dans la mesure où il ne met pas en péril la conservation de la haie.

## **Article UL.11 : Obligations en matière de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## **Article UL.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. La totalité des espaces non bâtis devront :
  - faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
  - être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
  - être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée sous réserve du droit des tiers notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

3. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

4. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

5. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

6. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

7. Les haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 m),
- création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 m), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 m de haie arrachée,
- construction ou extension d'habitation ou d'annexe à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées,
- construction ou extension d'un bâtiment d'activité sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage,
- réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires aux abords de la parcelle,
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UL13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UL14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

La **zone UP** est destinée à recevoir les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, ou d'exploitation des fonds marins, liés à l'activité du port de Dahouët.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- le **sous-secteur UPm**, est destiné au plan d'eau portuaire,
- le **sous-secteur UP** est destiné aux espaces terrestres.

Les zones UP sont concernées par les périmètres identifiant les ensembles d'intérêt patrimonial (voir document graphique, planche patrimoine).

Dans ces périmètres, des règles spécifiques s'appliquent aux bâtiments repérés soit en marron : "bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial", soit en orange : "bâti d'accompagnement", ainsi qu'aux bâtiments à construire. En fonction de leur typologie (voir annexe n°5), des prescriptions particulières s'appliquent. 8 types de bâtiments ont été identifiés :

- " Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions le long de la digue- promenade).
- " Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- " Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- " Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- " Type 5 : La maison traditionnelle à rez de chaussée + combles.
- " Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- " Type 7 : La ferme.
- " Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article UP.1 : Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature non autorisés à l'article UP.2.

## **Article UP.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les aménagements portuaires doivent respecter les préoccupations d'environnement.

1°- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

1.1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général. La démolition des extensions et annexes peut être envisagée si elle a pour objet de maintenir ou retrouver les caractéristiques architecturales originelles du bâti inventorié.

1.2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour....

1.3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.

2°- **Sont admis en zone UP**, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou son usage au titre de la plaisance, des activités portuaires et des activités touristiques, ainsi que les activités de développement ou de haute technologie contribuant à la préservation de la ressource maritime,

- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau,

- les prises d'eau et les émissaires de rejet, les modifications et extensions des constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone et ne modifiant pas son caractère dominant.

- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,

- des adaptations pour des modifications et extensions de constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone,
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UP est justifiée pour des considérations d'ordre technique,
- les hôtels, restaurants, commerces, et de manière générale les constructions, équipements et installations destinées à l'accueil et à la restauration des usagers du port,
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. Elles seront intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité et leur surface n'excédera pas 35 m<sup>2</sup>.
- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par leur activité en secteur portuaire,
- les aires de stationnement.

3° - **Sont admis en zone UPm**, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- les ouvrages et aménagements de type portuaire : cales, jetées, quais, terre-plein,....,
- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau,
- les prises d'eau et les émissaires de rejet, les modifications et extensions des constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone et ne modifiant pas son caractère dominant,
- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les installations et ouvrages aménagés liés aux activités de loisirs en mer, de nautisme, de baignade, et des jeux de plage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article UP.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

Les installations, établissements, constructions devront obligatoirement se raccorder ou pouvoir être raccordées aux réseaux. Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

## 1) Eaux usées

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

## 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

## 3) Ordures ménagères

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article UP.5 : Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques ou privées**

1- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

· **Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 6 et 8, ainsi que pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine et paysage n°XXX) de types 4, 5 et 7, l'extension des constructions existantes est interdite en façade principale de l'habitation orientée du côté du domaine public.

1.2- Pour les constructions de types 3, 6, 7 et 8, dans le cas de logis et dépendances disposés autour d'une cour ou organisés en fonction d'une cour, les extensions des constructions existantes ne devront pas être implantées en façade principale des bâtiments (logis ou dépendances), mais dans le prolongement de ceux-ci afin de conserver la perception d'ensemble de la cour.

· **Nouvelles constructions :**

1.3- Les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines.

La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.

## 2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :

2.1- Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

2.2- Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

2.3- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateur électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UP.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

- **Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

- **Nouvelles constructions :**

1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

## 2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :

2.1- La construction en limite séparative est autorisée.

2.2- Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de retrait devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ( $L = H/2 > \text{ou} = \text{à } 3,00 \text{ m}$ ).

2.3- Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement ;

2.4- À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

2.5- Des dispositions différentes pourront en outre être admises importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateur électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

2.6- Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs supérieurs pourront être imposés à pour les secteurs situés en limite d'une zone d'habitat.

### **Article UP.7 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UP.8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UP.9 : Hauteur maximale des constructions**

1- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

- **Constructions existantes :**

1.1- Les surélévations sont interdites pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).

1.2- La surélévation du volume principal est interdite pour les constructions de types 2, 3, 6 et 8, repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine).

1.3- Pour les constructions de type 5 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), des surélévations pourront être admises au cas par cas en fonction de leur impact sur l'ensemble dans lequel la construction s'inscrit (projet non autorisé dans le cas d'un alignement de maisons du même type par exemple) et de la qualité patrimoniale de la construction concernée.

1.4- Pour les constructions de types 4 et 7 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), la surélévation du volume principal est possible sous réserve de s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum) et de respecter la silhouette dominante dans l'environnement.

- **Nouvelles constructions :**

1.5- Les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

## 2- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir plan graphique- planche patrimoine) et hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exhaussement ou affouillement, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et transformateur électrique.

### **Article UP.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **A. Rappel**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme " *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*".

#### **B. Prescriptions pour la préservation du patrimoine**

##### **B.1- Constructions existantes AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL**

Les dispositions ci-après concernent les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat (habitations et leurs dépendances), identifiés à l'occasion de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et classés dans une typologie et situés au sein des périmètres d'intérêt patrimonial (voir document graphique – planche patrimoine).

Les spécificités de chacun des huit types de logis sont présentées dans les fiches jointes en annexe 5 du présent règlement du P.L.U.

" Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions le long de la digue-promenade).

" Type 2: La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).

" Type 3: La maison bourgeoise ou maison de maître.

" Type 4: La maison traditionnelle à étage.

" Type 5: La maison traditionnelle à RDC + combles.

" Type 6: La maison d'armateur ou de négociant.

" Type 7: La ferme.

" Type 8: Les manoirs et les châteaux de plaisance.

La réhabilitation des bâtiments appartenant à l'un ou l'autre des huit types architecturaux ci-avant définis devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à chaque type.

## B.1.1.- Nouveaux percements en façade

### a- Prescriptions générales (pour tous types) :

- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine), à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- La modification des percements existants sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite sauf dans le cas d'une restitution des percements d'origine.
- Les nouveaux percements ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre des travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

### b- Prescriptions pour les types 4, 5, 6, 7, et 8 :

- Dans l'architecture traditionnelle les logis sont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- Les anciennes granges et autres dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

## B.1.2- Façades et souches de cheminées (pour tous types)

- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînages d'angle et d'encadrement des ouvertures, motifs céramiques, nom pour les villas, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Les balcons et les bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable. Pour les maisons de type 2, comportant en façade un jointolement caractéristique, tiré au fer et peint en blanc, ces dispositions seront conservées et restaurées.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- Pour les constructions de type 2, les enduits ne présentant pas de surface lisse (par exemple enduits tyroliens, à « grains d'orge »...) sont autorisés s'il s'agit de retrouver les dispositions d'origine.
- Pour les constructions de type 2, les faux pans de bois devront être peints de manière à se différencier du reste de la teinte de façade.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Pour les constructions repérées en marron, les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages, à l'exception des cas où elles gênent la création d'une ouverture en toiture qui serait autorisée.

- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

### B.1.3- Toitures (pour tous types)

#### a- Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).
- Les couvertures respecteront le type de couverture prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse) sauf exceptions liées aux normes techniques ou réglementaires (DTU, CCTP, etc)..
- Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les extensions dans la mesure où celles-ci seront limitées et présenteront une discrétion de gabarit, sous réserve d'une bonne insertion avec la construction sur laquelle elles s'adossent, ainsi que les nouvelles annexes.
- Les éléments d'ornementation de la charpente (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.
- Lorsqu'ils existent, les chéneaux bois seront préservés et restaurés pour les constructions de types 2, 3 et 6.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières /grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).

#### b- Lucarnes et châssis de toit :

- **Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique** (planche patrimoine) :
  - les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit. Si plusieurs façades sont visibles du domaine public, des châssis de toit pourront y être autorisés sur les façades autres que la façade principale.
  - les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
  - en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnes), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.
- **Pour toutes les constructions repérées en orange sur le document graphique** (planche patrimoine) et pour toutes les autres constructions :
  - les verrières et châssis de toit sont autorisés. Ils seront positionnés de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
  - en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnes), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.
- **Dans tous les cas**, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :

- proportion verticale (Hauteur>Largeur).
- largeur inférieure aux percements de la façade.
- nombre inférieur ou égal au nombre de travées de la façade, ou limité à 1 pour 20 m<sup>2</sup> de surface de couverture.
- positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
- sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
- les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### **B.1.4- Menuiseries extérieures (pour tous types)**

- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris lorsque celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.

Cependant, dans le cadre d'une rénovation d'ensemble pour les types 4, 5 et 7, le nombre des ouvrants et la partition des ouvrants à petits bois pourront être simplifiés à condition que cela ne dénature pas la façade.

- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu (même en cas de pose de volets roulants sans coffre extérieur).
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés dans un style identique en respectant les normes de sécurité en vigueur.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, à l'exception des immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

#### **B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)**

##### **a- Panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.
- Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :

- Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
- Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
- Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
- Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.
- Les trackers solaires sont interdits.

**b- Isolation par l'extérieur :**

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.

**c- Antennes :**

Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

**d- Éoliennes :**

Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. (voir planche patrimoine), les éoliennes de tous types sont interdites.

**B.1.6- Clôtures et espaces libres visibles du domaine public (pour tous types)****a- Prescriptions générales :**

Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur). Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune.

**b- Prescriptions pour les types 2 :**

Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes:

- muret en moellons apparents ou galets, avec couronnement et piliers en pierre de taille ou brique, selon les matériaux utilisés sur la façade de la villa.
- dispositif à claire-voie surmontant le muret, reprenant le modèle des garde-corps des balcons de la villa, dans tous les cas ayant un dessin en cohérence avec le type architectural de l'immeuble. Ce dispositif sera de préférence réalisé en ferronnerie, bois peint ou ciment armé.
- les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.
- les plantations de haies en second plan de la clôture ne doivent pas masquer ni dépasser la hauteur de celle-ci.

Les pare-vents des villas de types 2 seront préservés et restaurés.

**c- Prescriptions pour les autres types en milieu urbain :**

Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :

- muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, de préférence réalisé en ferronnerie ou bois. Elles seront en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'ensemble de la rue.
- les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune.

## **B.1.7- Dispositions concernant les devantures commerciales :**

### **a- Composition**

- Les devantures, en applique ou non, devront s'inscrire dans la composition de la façade, en se calant sur le rythme des travées des étages supérieurs.
- Les éléments de la structure porteuse du rez-de-chaussée devront rester lisibles. Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles, la vitrine sera scindée afin de respecter la trame verticale des façades sur rue.
- Lorsqu'un rez-de-chaussée aura été éventré et la structure porteuse modifiée, celle-ci sera reconstituée à l'identique, ou dans l'esprit, afin de retrouver la composition d'origine.
- Les devantures anciennes en bois peint en applique seront préservées.
- La proportion des vitrages par rapport aux pleins sera étudiée de manière à éviter un effet « aquarium ». Ainsi, les vitrines uniquement constituée d'une ossature métallique garnie de vitrage sont interdites.
- Lorsque la façade présente un intérêt particulier (par exemple, forme des ouvertures particulière), celle-ci devra rester visible (devanture en applique interdite), de manière à conserver la visibilité de la façade et la compréhension de sa destination d'origine (atelier ou magasins d'armateur à Dahouët par exemple).
- Le nombre de matériaux utilisés (hors produits verriers) sera limité à deux. Ceux-ci présenteront un aspect mat ou satiné (miroir ou matériaux brillants interdits).

### **b- Couleurs**

- 2 couleurs maximum seront utilisées pour la devanture du magasin (hors enseigne)
- Les couleurs saturées (couleurs vives et intenses ne comprenant ni noir ni blanc dans le mélange des composants) sont interdites.

### **c- Enseignes**

Les enseignes seront positionnées de manière à ne pas dépasser la hauteur de l'allège des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage, et sans masquer les lignes d'architecture (bandeaux, corniches, chaînages...).

### **d- Éclairage**

Seuls les dispositifs visant à éclairer l'enseigne de manière continue, ou par éclairage arrière des lettres, ou par des projecteurs discrets et de petite dimension, seront autorisés.

### **e- Stores**

- Les stores seront à projection droite et rétractables. Leur largeur sera ajustée à la largeur des ouvertures.
- Ils seront réalisés dans un tissu de couleur unie.
- Les lambrequins sont autorisés uniquement sur les baies du 1<sup>er</sup> étage et seront de même forme et teinte que le store de la devanture.

### **f- En terrasse**

- Le mobilier bois sera préféré au mobilier plastique.
- Les parasols seront de teinte unie en rapport avec l'enseigne ou la devanture commerciale.
- Les inscriptions publicitaires sur le mobilier sont interdites.

## **B.2- NOUVELLES Constructions AU SEIN DES E PATRIMONIAL**

### **B.2.1 – Rappel**

- Les dispositions ci-après concernent les nouvelles constructions situées au sein des périmètres d'intérêt patrimonial repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir document graphique, planche patrimoine).
- Dans le cas d'une construction nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps.
- Dans le même temps, tout projet d'expression contemporaine doit participer à la continuité urbaine et respecter les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel elle s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.
- Les nouvelles constructions rechercheront la discrétion par un gabarit inspiré des modèles de la rue d'implantation, tant en épaisseur qu'en hauteur. Les volumes seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

### **B.2.4 – Toiture**

- Les toitures courbes et mono-pentes sont interdites sur le volume principal de la construction.
- Les toits à 4 pans pourront être autorisés au cas par cas, dans la mesure où le faitage présentera une longueur suffisante (pas de toit en pointe), témoignant d'un rapport de proportions harmonieux entre le volume du toit et la hauteur de façade.  
Par exemple, la hauteur du toit ne pourra pas dépasser la moitié de la hauteur de la façade lorsque le bâti ne présente qu'un étage droit.

### **B.2.5 – Façade, percements et menuiseries**

Si les constructions s'inspirent de modèles traditionnels, la composition de façade devra respecter les dispositions suivantes :

- Affirmation de travées, dominante des pleins sur les vides,
- Proportion verticale des percements,
- Discrétion des enduits et matériaux.

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées avec des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).
- Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectural, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural.
- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et réalisées avec des matériaux de qualité.

## B.2.6 – Développement durablea-

### Énergies renouvelables

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
- Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
- Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
- Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
- Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.
- Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (voir document graphique, planche Patrimoine), les éoliennes et trackers solaires de tous types sont interdits.

## C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

R.111-27 : *"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie.

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

Les trackers solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 m en tout point des limites séparatives.

## D- DISPOSITIONS SUR LES CLOTURES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UP

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.  
Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

## **Article UP.11 : Obligations en matière de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## **Article UP.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Les surfaces non bâties et abords des constructions nouvelles devront être plantées et aménagées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations existantes ainsi que la configuration paysagère (fossés, talus, etc) seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

<b>Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)</b>	<b>Valeur en np</b>
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16

Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

2. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UP13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UP14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 9 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

La **zone UT** est une zone équipée, destinée à recevoir des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes.

Elle comporte un **sous-secteur UT1** concernant des Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) existants.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UT.1 : Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux figurant à l'article UT2.

### **Article UT.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les aménagements touristiques doivent respecter les préoccupations d'environnement.

A- Sont admis, **dans l'ensemble des secteurs UT**, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- les terrains de camping et de caravanage,
- les complexes de loisirs,
- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UT est justifiée pour des considérations d'ordre technique,
- les aires de stationnement, liées aux équipements autorisés dans la zone.

B- Sont également admis **dans le seul sous-secteur UT1** :

Les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs.

L'extension en continuité des constructions existantes à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique.

Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités touristiques.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article UT.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

1°- Eau potable :

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

**2°- Assainissement :****Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

**3°- Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

**4°- Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

**Article UT.5 : Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques ou privées**

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité...).

**Article UT.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

2. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe- feu).

3. Cependant si le terrain d'implantation de la construction principale est principal d'habitation, une distance de 5 m minimum par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

4. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UT.7 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UT.8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UT.9 : Hauteur maximale des constructions**

**Dans les secteurs UT et UT1 :**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exhaussement ou affouillement, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 3,50 m à la sablière ou à l'acrotère et 4,50 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

### **Article UT.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures,

qui seront choisis pour présenter une harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UT9.

## 2. Clôtures :

Les clôtures sur rue et à l'intérieur de la marge de recul seront constituées :

- De grillages,
- D'un mur enduit.

Dans la mesure du possible, le dispositif de clôture sera accompagné d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors de la marge de recul de 3 m comptée à partir de l'alignement de l'emprise publique ne pourront excéder 2 m de hauteur. Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

## 3. Bocage :

L'arrachage ou la destruction des haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 12.

L'entretien normal (émondage,...) n'est pas soumis à déclaration dans la mesure où il ne met pas en péril la conservation de la haie.

## **Article UT.11 : Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## **Article UT.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée sous réserve du droit des tiers notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

<b>Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)</b>	<b>Valeur en np</b>
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

3. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure identifiée à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

4. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.
5. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.
6. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.
7. Les haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :
  - création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 m),
  - création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 m), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 m de haie arrachée,
  - construction ou extension d'habitation ou d'annexe à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées,
  - construction ou extension d'un bâtiment d'activité sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage,
  - réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires aux abords de la parcelle,
  - travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
  - les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UT13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UT14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# CHAPITRE 10 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

## CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

La **zone UY** correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend un **sous-secteur UYc** réservé à l'accueil des activités artisanales, commerciales et des services.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article UY.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**A- Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UY, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UY2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :**

### **1. Dans l'ensemble de la zone UY :**

- les constructions à usage d'habitations ou d'hébergement, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UY.2 ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les affouillements ou exhaussements autres que ceux autorisés au titre de l'article UY.2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

**2. Dans la zone UYc**, les constructions interdites en zone UY et les constructions à vocation industrielle.

**3. Dans la zone UYc et au sein du périmètre de centralité** figurant sur le document graphique du règlement, au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.

## **Article UY.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **1. Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**2. Sont admises, en zone UY, les occupations et utilisations suivantes :**

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, commerces de gros et les entrepôts commerciaux dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas possible ;
- les constructions à usage de bureaux sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments mixtes type artisanat en R0 et bureaux en R+1 pour lesquels les bureaux constituent une activité accessoire de l'activité principale (activité principale dont la destination est autorisée dans la zone) ;

- les établissements soumis à la législation sur les installations activités non génératrices de nuisances ;
  - les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
  - les piscines, couvertes ou non ;
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation électrique, abris voyageurs, ...)
  - Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements.
- Ils seront intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité, sauf impossibilité technique dûment justifiée et leur surface n'excédera pas 35 m<sup>2</sup>.
- Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

**3. Sont admises, en zone UYc, les occupations et utilisations suivantes :**

- les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux et commerciaux sous réserve qu'elles soient non nuisibles pour les secteurs d'habitations avoisinants;
  - les constructions à usage de bureaux et de service ;
  - les constructions destinée à recevoir les activités libérales ou sociales ;
  - les entrepôts ;
  - les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
  - les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation électrique, abris voyageurs, ...)
  - Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements.
- Ils seront intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité, sauf impossibilité technique dûment justifiée et leur surface n'excédera pas 35 m<sup>2</sup>.
- Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

**2. Dans la zone UYc, et au sein du périmètre de centralité** figurant sur le document graphique du règlement, lors de la création de nouvelles constructions, les rez-de-chaussée devront être occupés par des locaux commerciaux ou destinés aux services (banque, assurance, professions libérales,...), sauf si cette mesure est incompatible avec la préservation d'éléments patrimoniaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent document).
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées de manière à permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

## **Article UY.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1°- Eau potable :**

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

### **2°- Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

### **3°- Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

**4°- Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

**Article UY.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

1. Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

2. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général,
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupe de constructions existants,
- Dans les zones de rencontre (espace de circulation ouvert à tous les modes de déplacement mais dont la vitesse de tous les véhicules est limitée à 20km/h).

3. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article UY.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

2. Dans le cas d'une implantation en mitoyenneté, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

3. Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, une distance de 5 m minimum par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

4. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UY.7 : Implantation des constructions les autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UY.8 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature est fixée à 70 % de la surface de l'unité foncière.

## **Article UY.9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exhaussement ou affouillement, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

## **Article UY.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures,

qui seront choisis pour présenter une harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UY10.

### **2. Clôtures :**

Les clôtures sur rue et à l'intérieur de la marge de recul seront constituées :

- De grillages,
- D'un mur enduit.

Dans la mesure du possible, le dispositif de clôture sera accompagné d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il s'agit d'une clôture ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors de la marge de recul de 3 m comptée à partir de l'alignement de l'emprise publique ne pourront excéder 2 m de hauteur. Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

### **3. Bocage :**

L'arrachage ou la destruction des haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 12.

L'entretien normal (émondage,...) n'est pas soumis à déclaration dans la mesure où il ne met pas en péril la conservation de la haie.

### **Article UY.11 : Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

### **Article UY.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,

- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée sous réserve du droit des tiers notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

3. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

4. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

5. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies de stationnement seront de préférence revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

6. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

7. Les haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 m),
- création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 m), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 m de haie arrachée,
- construction ou extension d'habitation ou d'annexe à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées,
- construction ou extension d'un bâtiment d'activité sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage,
- réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires aux abords de la parcelle,
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

### **Article UY13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article UY14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le

ID : 022-212201867-20260121-DEL005\_2026-DE

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES À URBANISER**

# **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUc, 1AUb, 1AUL, 1AUe et 1AUyc**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE CES ZONES**

### **A – Généralités**

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la condition que celle-ci s'inspire des principes d'aménagement d'ensemble définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les **zones 1AU** : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les **zones 2AU** : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

### **B - Composition de la zone 1AU :**

La zone 1AU se compose :

- d'un **secteur 1AUc** qui correspond au développement du secteur UC, à vocation principale d'habitat et de services,
- d'un **secteur 1AUcin** qui correspond au développement du secteur UC, à vocation principale d'habitat et de services, présentant des risques d'inondation,
- d'un **secteur 1AUb** qui correspond au développement du secteur UB, à vocation principale d'habitat et de services,
- d'un **secteur 1AUe** qui correspond au développement du secteur UE de Pont Gagnoux, à vocation principale d'équipements publics,

La zone 1AUe boulevard Kennedy est destinée à la construction d'un pôle de santé et la zone 1AUe du Pont Gagnoux est destinée à la construction d'équipements sportifs ou culturels.

- d'un **secteur 1AUL** qui correspond au développement du secteur UL des Monts Colleux, à vocation principale de sports, tourisme et loisirs,
- d'un **secteur 1AUyc**, qui correspond au développement du secteur UYc de la zone commerciale des Chênes.

### **C - Composition de la zone 2AU :**

La zone 2AU se compose d'un secteur 2AUc qui correspond au développement du secteur UC, à vocation principale d'habitat et de services,

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

Les conditions d'aménagement de ce secteur n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation sera concrétisée par une modification, une révision du PLU ou la création d'une zone d'aménagement concerté et devra respecter les prescriptions édictées dans le sous chapitre 1.

**Nota** : Dans les espaces proches du rivage (délimités au règlement graphique), l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **En secteur 1AUc** : les constructions et modes d'occupations interdits en zone UC.
- **En secteur 1AUcin** : les constructions et modes d'occupations interdits en zone UCin.
- **En secteur 1AUb** : les constructions et modes d'occupations interdits en zone UB.
- **En secteur 1AUe** : les constructions et modes d'occupations interdits en zone UE.
- **En secteur 1AUL** : les constructions et modes d'occupations interdits en zone UL
- **En secteur 1AUyc** : les constructions et modes d'occupations interdits en zone UYc.

Au sein du cône de vue qui définit une marge de recul inconstructible le long de la RD791, tout aménagement réduisant la vue est interdit. Ainsi toute construction et toute plantation d'arbres, de haie ou de buissons sont interdites.

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles à usage de résidence secondaire sont interdites conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

### **Article 1AU.2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières**

#### **A- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;

- dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame pouvant concerner différents types de zone.

Dans les zones repérées par cette trame sont interdits toute occupation ou utilisation du sol relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, drainage, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Peuvent néanmoins être autorisés, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), après consultation de la police de l'eau :

- les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- les travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues,
- les installations et ouvrages d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général, sous réserve de mesures compensatoires.

## **B - Dispositions générales :**

1. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### **2. Sous réserve :**

- Que chaque opération soit conçue de manière à ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile, tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements;
- Que chaque opération corresponde à une gestion économique et cohérente de l'espace ;
- Que chaque opération intègre les principes d'aménagement d'ensemble, en concertation avec la collectivité, et justifie de l'impact paysager, des réseaux à créer,....

### **Seront admis en zone 1AU :**

- l'amélioration et l'extension des constructions existantes,
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...),
- les annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale.

## **C - Admissions dans les secteurs 1AU :**

Les opérations d'aménagement ou les constructions ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements nécessaires, décrits aux articles AU3 à AU14 et éventuellement détaillés dans la partie Orientations d'Aménagement et de Programmation

du dossier de PLU.

Sont admis :

1. **En secteur 1AUc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

2. **Toute nouvelle opération de création de logements**, à partir de 9 logements, comportera au moins 30% de logements locatifs sociaux (arrondi au chiffre supérieur). Les logements considérés comme logements locatifs sociaux (LLS) sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

2-a. **Dans la zone 1AUc n°1, chemin du Bignon**, une densité minimale de 15 logements par hectare constructible devra être créée.

2-b. **Dans la zone 1AUc n°2, rue du Port Morvan à Dahouët**, une densité minimale de 22 logements par hectare constructible devra être créée.

2-c. **Dans la zone 1AUcin n°3, rue du Minihy Est**, une densité minimale de 20 logements par hectare constructible devra être créée.

2-d. **Dans la zone 1AUB n°4, avenue des Chalets Sud**, une densité minimale de 20 logements par hectare constructible devra être créée.

2-e. **Dans la zone 1AUc n°5, avenue des Chalets Nord**, une densité minimale de 20 logements par hectare constructible devra être créée.

2-f. **Dans la zone 1AUc n°6, chemin des Dîmes à Pléneuf**, une densité minimale de 25 logements par hectare constructible devra être créée.

2-g. **Dans la zone 1AUc n°7, rue de la Cour**, une densité minimale de 25 logements par hectare constructible devra être créée.

2-h. **Dans la zone 1AUc n°8, rue du Minihy Ouest**, une densité minimale de 25 logements par hectare constructible devra être créée.

2-i. **Dans la zone 1AUc n°9, rue du Clos Grimault à Pléneuf**, une densité minimale de 25 logements par hectare constructible devra être créée.

2-j. **Dans la zone 1AUc n°10, rue de la Corderie à Pléneuf**, une densité minimale de 25 logements par hectare constructible devra être créée.

2-k. **Dans la zone 1AUc n°11, sur les Monts Colleux Nord**, une densité minimale de 22 logements par hectare constructible devra être créée.

2-l. **Dans la zone 1AUc n°12, à Piégu**, une densité minimale de 15 logements par hectare constructible devra être créée.

3. En secteur 1AUL, sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UL.

4. En secteur 1AUe, sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UE.

5. En secteur 1AUyc, sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UYc.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur tel qu'affiché dans les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUb.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

### **Article 1AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUb.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.
7. La gestion des eaux pluviales devra se conformer aux préconisations du Schéma Directeur de l'assainissement pluvial approuvé le 25 mai 2009 - respect des coefficients de ruissellement et de débit de fuite - et ne devra pas affecter les capacités épuratoires du milieu.

## **Article 1AU.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

### **A. Voies départementales**

En dehors des espaces urbanisées et sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RD786 (partie à 2x2 voies),
- 75 m pour la RD786 (sauf partie à 2x2 voies),
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions, pour les RD791 et 34 (du carrefour avec la RD791 vers Pléneuf jusqu'au carrefour avec la RD786),
- 15 m pour la RD17 (du carrefour avec la RD791 vers Planguenoual).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, transformateur électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de ceux-ci.

### **B. Autres voies**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUb.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

## **Article 1AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUb.

3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

### **Article 1AU.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUB.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

### **Article 1AU.8 : Emprise au sol des constructions**

1. En secteur 1AUc, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUB.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

### **Article 1AU.9 : Hauteur maximale des constructions**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUB.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.

6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

### **Article 1AU.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUb.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

### **Article 1AU.11 : Obligations en matière de stationnement**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUb.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

### **Article 1AU.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au secteur 1AUc.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UB sont applicables au secteur 1AUb.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UCin sont applicables au secteur 1AUcin.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au secteur 1AUe.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au secteur 1AUyc.

## **Article 1AU.13 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article 1AU.14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la mise en place des réseaux, des fourreaux destinés aux réseaux de communications électroniques devront être implantés.

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU**

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **1°- Est interdit en zone 2AU :**

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction.

2° - Au sein du **cône de vue** qui définit une marge de recul inconstructible le long de la RD791, tout aménagement réduisant la vue est interdit. Ainsi toute construction et toute plantation d'arbres de haie ou de buissons sont interdites.

3° - Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles à usage de résidence secondaire sont interdites conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

#### **Article 2AU.2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières**

##### **A- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame pouvant concerner différents types de zone.

Dans les zones repérées par cette trame sont interdits toute occupation ou utilisation du sol relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, drainage, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Peuvent néanmoins être autorisés, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), après consultation de la police de l'eau :

- les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- les travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues,
- les installations et ouvrages d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général, sous réserve de mesures compensatoires.

## **B- Dispositions applicables à la zone 2AU**

Sont admises en zone 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les extensions des constructions existantes ne doivent pas excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol. Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci à partir de la date d'approbation du présent PLU.
4. Toute nouvelle opération de création de logements, à partir de 9 logements, comportera au moins 30% de logements locatifs sociaux (arrondi au chiffre supérieur). Les logements considérés comme logements locatifs sociaux (LLS) sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 2AU.3**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

### **Article 2AU.4**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **Article 2AU.5**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **Article 2AU.6**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **Article 2AU.7**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **Article 2AU.8**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **Article 2AU.9**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **Article 2AU.10**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **Article 2AU.11**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **Article 2AU.12**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

### **Article 2AU.13**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article 2AU.14**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le

ID : 022-212201867-20260121-DEL005\_2026-DE

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES AGRICOLES**

# **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A**

## **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elles comprennent :

- des **secteurs Aa** dans lesquels les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées sont interdites,
- un **secteur Aeq** destiné aux activités équestres de la Jeannette.

La zone A est concernée par les périmètres identifiant les ensembles d'intérêt patrimonial (voir document graphique, planche patrimoine).

Dans ces périmètres, des règles spécifiques s'appliquent aux bâtiments repérés soit en marron : « bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial », soit en orange : « bâti d'accompagnement », ainsi qu'aux bâtiments à construire. En fonction de leur typologie (voir annexe), des prescriptions particulières s'appliquent. 8 types de bâtiments ont été identifiés :

- Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).
- Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- Type 4 : La maison traditionnelle à l'étage.
- Type 5 : La maison traditionnelle à rez de chaussée + combles.
- Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- Type 7 : La ferme.
- Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

### **Nota :**

Dans les espaces proches du rivage (voir document graphique), l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**1°- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

1.1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général. La démolition des extensions et annexes peut être envisagée si elle a pour objet de maintenir ou retrouver les caractéristiques originelles du bâti inventorié.

1.2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour....

1.3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.

**2°- Au sein du cône de vue** qui définit une marge de recul inconstructible le long de la RD791, tout aménagement réduisant la vue est interdit. Ainsi toute construction et toute plantation d'arbres de haie ou de buissons sont interdites.

**3°- Dans l'ensemble de la zone A** sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, et en particulier :

- tout aménagement non directement lié à l'activité agricole et susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement,
- la construction d'habitations autres que celles nécessaires au logement des exploitants agricoles,
- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et de services,
- les constructions d'abris pour animaux qui ne sont pas liés à une exploitation agricole,
- les terrains de camping et de caravanage autres que ceux admis au titre de l'article A.2,
- le stationnement isolé des caravanes, sauf sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés au titre de l'article A.2.

**4°- Dans les secteurs Aa** sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, et en particulier les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées.

## **Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **A- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame pouvant concerner différents types de zone.

Dans les zones repérées par cette trame sont interdits toute occupation ou utilisation du sol relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, drainage, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Peuvent néanmoins être autorisés, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans la mesure 8B1 du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne de novembre 2015, après consultation de la police de l'eau :

- les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- les travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues,
- les installations et ouvrages d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général, sous réserve de mesures compensatoires.

Conformément à la loi Littoral, l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L.121-10 que par dérogation à cette disposition, *les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

**B- En zones A et Aa**, sont admis, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code Rural :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux,...).

2. Les installations agricoles soumises à la législation sur l'exception des secteurs Aa où elles sont interdites.
3. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping,...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) identifiés sur le document graphique, dans la mesure où ils constituent une diversification des activités d'une exploitation.
4. La construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments à usage d'habitation dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'ils sont implantés en continuité du siège d'exploitation concerné.
5. La construction de bâtiments annexes et dépendances au logement de l'exploitant agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate du logement de l'exploitant agricole.
6. Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.
7. L'extension de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant. Cette extension ne devra pas diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité (respect de l'article L.111-3 du Code Rural).
8. La construction d'annexes, sur l'unité foncière supportant une habitation et à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une ou plusieurs annexes pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci à partir de la date d'approbation du présent PLU. Elles devront être situées à proximité immédiate du bâtiment principal dans un périmètre de 20 m autour de ce bâtiment principal.
9. Les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement, ...).
11. Les bassins de rétention des eaux pluviales.
12. Les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.

13. Pour des raisons sanitaires sont admis, la mise aux normes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif des constructions non admises dans la zone.

### **C- Constructions et installations soumises à conditions particulières, en zone Aeq :**

Les constructions autorisées en zone A ainsi que les bâtiments strictement nécessaires à la pratique d'une activité équestre sont admis en zone Aeq.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article A.2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

2. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, la création d'accès nouveaux sur les RD 786, 791, 34, 17 et 58 est interdite. En cas de division de terrain, seul l'accès existant sera conservé pour la desserte des nouvelles parcelles. Si un terrain est bordé par une voie communale ou une desserte locale, l'accès se fera obligatoirement par cette voie.

En règle générale, les accès sur route départementale doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, le recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable,...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

## **Article A.4 : Conditions de desserte des terrains par d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1°- Eau potable :**

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

### **2°- Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la nature du terrain mais aussi de sa topographie de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

## **Article A.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

### **A. Voies départementales**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RD786 (partie à 2x2 voies),
- 75 m pour la RD786 (sauf partie à 2x2 voies),
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions, pour les RD791 et 34 (du carrefour avec la RD791 vers Pléneuf jusqu'au carrefour avec la RD786),
- 15 m pour la RD17 (du carrefour avec la RD791 vers Planguenoual).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, transformateur électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de ceux-ci.

## B. Autres voies

1- **Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

- **Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 3, 6 et 8, ainsi que pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) de types 4, 5 et 7, l'extension des constructions existantes est interdite en façade principale de l'habitation orientée du côté du domaine public.

1.2- Pour les constructions de types 3, 6, 7 et 8, dans le cas de logis et dépendances disposés autour d'une cour ou organisés en fonction d'une cour, les extensions des constructions existantes ne devront pas être implantées en façade principale des bâtiments (logis ou dépendances), mais dans le prolongement de ceux-ci afin de conserver la perception d'ensemble de la cour.

- **Nouvelles constructions :**

1.3- Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

### 1.4- Règles particulières :

L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour les annexes aux constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

2- **Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

2.1- Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

## 2.2- Règles particulières :

L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour les annexes aux constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

### **Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine ) :

· **Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

· **Nouvelles constructions :**

1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

### **2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative (entre 0 et 3 m) s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article A.7 : Implantation des constructions les autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article A.8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article A.9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :**

#### **· Constructions existantes :**

1.1- Les surélévations sont interdites pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).

1.2- La surélévation du volume principal est interdite pour les constructions de types 2, 3, 6 et 8, repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine).

1.3- Pour les constructions de type 5 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), des surélévations pourront être admises au cas par cas en fonction de leur impact sur l'ensemble dans lequel la construction s'inscrit (projet non autorisé dans le cas d'un alignement de maisons du même type par exemple) et de la qualité patrimoniale de la construction concernée.

1.4- Pour les constructions de types 4 et 7 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), la surélévation du volume principal est possible sous réserve de s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum) et de respecter la silhouette dominante dans l'environnement.

#### **· Nouvelles constructions :**

1.5- Les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

### **2- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) et hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

2.1- En tout état de cause, la hauteur totale des constructions naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

- 9 m au faîtage et 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitations,
- 3.50 m au faîtage et 2.50 m à la sablière et 3 m à l'acrotère pour les annexes décollées de l'habitation,
- 12 m pour les constructions à usage d'activités.

2.2- Des travaux limités, d'aménagement et de transformation des constructions, existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

2.3- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

## **Article A.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **A. Rappel :**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme " *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*".

### **B. Prescriptions pour la préservation du patrimoine**

#### **B.1- Constructions existantes AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL**

Les dispositions ci-après concernent les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat (habitations et leurs dépendances), identifiés à l'occasion de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au titre de l'article L151-19 et classés dans une typologie et situés au sein des périmètres d'intérêt patrimonial (voir document graphique – planche patrimoine).

Les spécificités de chacun des huit types de logis sont présentées dans les fiches jointes en annexe 5 du présent règlement du P.L.U.

- Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).
- Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- Type 5 : La maison traditionnelle à rdc + combles.
- Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- Type 7 : La ferme.
- Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance

La réhabilitation des bâtiments appartenant à l'un ou l'autre des avant définis devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à chaque type.

### **B.1.1.- Nouveaux percements en façade**

#### **a- Prescriptions générales (pour tous types) :**

- \* Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine), à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- \* La modification des percements existants sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite sauf dans le cas d'une restitution des percements d'origine.
- \* Les nouveaux percements ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- \* L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre des travées, etc.
- \* Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

#### **b- Prescriptions pour les types 4, 5, 6, 7, et 8 :**

- \* Dans l'architecture traditionnelle les logis sont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- \* Les anciennes granges et autres dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

### **B.1.2- Façades et souches de cheminées (pour tous types)**

- \* Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînages d'angle et d'encadrement des ouvertures, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- \* Les balcons et les bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- \* Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- \* Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- \* La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- \* Pour les constructions repérées en marron, les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages, à l'exception des cas où elles gênent la création d'une ouverture en toiture qui serait autorisée.
- \* Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

### B.1.3- Toitures (pour tous types)

#### a- Volume, matériaux et décor :

\* Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).

\* Les couvertures respecteront le type de revêtement prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse) sauf exceptions liées aux normes techniques ou réglementaires (DTU, CCTP, etc).

Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les extensions dans la mesure où celles-ci seront limitées et présenteront une discrétion de gabarit, sous réserve d'une bonne insertion avec la construction sur laquelle elles s'adosent, ainsi que les nouvelles annexes.

\* Les éléments d'ornementation de la charpente (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.

\* Les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.

\* Lorsqu'ils existent, les chéneaux bois seront préservés et restaurés pour les constructions de types 3 et 6.

\* Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières /grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc...).

#### b- Lucarnes et châssis de toit :

- **Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique(planche patrimoine) :**

- les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit. Si plusieurs façades sont visibles du domaine public, des châssis de toit pourront y être autorisés sur les façades autres que la façade principale.

- les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.

- en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnées), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.

- **Pour toutes les constructions repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine) et pour toutes les autres constructions :**

- les verrières et châssis de toit sont autorisés. Ils seront positionnés de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,

- les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.

- en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnées), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.

- **Dans tous les cas**, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :

- proportion verticale (Hauteur>Largeur).

- largeur inférieure aux percements de la façade.

- nombre inférieur ou égal au nombre de travées de la façade, ou limité à 1 pour 20 m<sup>2</sup> de surface de couverture.

→ positionnement dans l'axe des percements inférieurs, symétrique par rapport au plan de toiture.

→ sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.

→ les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### **B.1.4- Menuiseries extérieures (pour tous types)**

\* Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris lorsque celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble. Cependant, dans le cadre d'une rénovation d'ensemble pour les types 4, 5 et 7, le nombre des ouvrants et la partition des ouvrants à petits bois pourront être simplifiés à condition que cela ne dénature pas la façade.

\* Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.

\* Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu (même en cas de pose de volets roulants sans coffre extérieur).

\* Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.

\* Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.

\* Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés dans un style identique en respectant les normes de sécurité en vigueur.

\* Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, à l'exception des immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

#### **B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)**

##### **a- Panneaux solaires et photovoltaïques :**

\* **Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique** (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.

\* **Pour les autres cas**, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :

→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.

→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).

→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.

→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

→ Les trackers solaires sont interdits.

##### **b- Isolation par l'extérieur :**

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.

**c- Antennes :**

Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

**d- Éoliennes :**

Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir planche patrimoine), les éoliennes de tous types sont interdites.

**B.1.6- Clôtures et espaces libres visibles du domaine public (pour tous types)****a- Prescriptions générales :**

Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).

**b- Prescriptions en milieu rural :**

Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, dominante minérale.

Les clôtures nouvelles s'inspireront des modèles traditionnels observables à proximité, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage bâti ou naturel. Elles seront constituées soit par un mur de moellons, soit par un muret de moellons, soit par une haie vive ou un talus bocager.

**B.2- NOUVELLES Constructions AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL****B.2.1 – Rappel**

\* Les dispositions ci-après concernent les nouvelles constructions situées au sein des périmètres d'intérêt patrimonial repérés au plan réglementaire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir document graphique, planche patrimoine).

\* Dans le cas d'une construction nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps.

\* Dans le même temps, tout projet d'expression contemporaine doit participer à la continuité urbaine et respecter les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel elle s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

**B.2.2 – Trame parcellaire**

Afin de respecter la trame parcellaire traditionnelle, une construction réalisée sur plusieurs parcelles réunies devra garder la lisibilité du découpage d'origine, par un travail sur l'implantation, la volumétrie et la partition verticale des façades de façon à éviter l'effet de « barre » et conserver un rapport d'échelle cohérent avec les constructions existantes.

### **B.2.3 – Volume**

\* La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie de toiture afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette urbaine environnante.

\* Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans l'épannelage général de la rue ou de l'îlot tout en veillant à une bonne articulation avec les constructions immédiatement voisines.

\* Les nouvelles constructions rechercheront la discrétion par un gabarit inspiré des modèles de la rue d'implantation, tant en épaisseur qu'en hauteur. Les volumes seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

### **B.2.4 – Toiture**

\* Les toitures courbes et mono-pentes sont interdites sur le volume principal de la construction.

\* Les toitures terrasse sont interdites sur le volume principal de la construction, sauf lorsque l'étage supérieur est traité en attique ou lorsqu'il s'agit d'une annexe (accolée ou non à la construction). Dans ce cas, l'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs sur l'ensemble de ses façades. Il pourra être dérogé à l'attique pour une construction dont la décomposition des volumes est suffisante soit en raison de la topographie particulière du terrain soit en raison d'un parti pris architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le revêtement d'étanchéité ne devra pas être apparent.

\* Les toitures terrasse des volumes secondaires seront soit accessibles, soit végétalisées.

\* Les toits à 4 pans pourront être autorisés au cas par cas, dans la mesure où la ligne de faîtage de la toiture représente au moins 30% de la longueur de la toiture. Les toitures pavillons (pyramidale à 4 pans) sont interdits.

### **B.2.5 – Façade, percements et menuiseries**

\* Si les constructions s'inspirent de modèles traditionnels, la composition de façade devra respecter les dispositions suivantes :

→ Affirmation de travées, dominante des pleins sur les vides,

→ Proportion verticale des percements,

→ Discrétion des enduits et matériaux.

\* Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées avec des matériaux garantissant une bonne tenue dans le temps.

\* Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).

\* Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc. ... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural.

\* Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et réalisées avec des matériaux de qualité.

\* Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de préférence de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

## B.2.6 – Développement durable

### a- Énergies renouvelables

- \* Les panneaux solaires et photovoltaïques seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
- \* Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
- \* Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
- \* Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
- \* Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.
- \* Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir document graphique, planche Patrimoine), les éoliennes et trackers solaires de tous types sont interdits.

### B.2.7 – Clôtures et espaces libres visibles du domaine public

- \* Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :
  - en site naturel, prédominance de la végétation ;
  - en site bâti, dominante minérale.
- \* Les clôtures s'inspireront des modèles traditionnels observables à proximité, tant dans leur composition que dans le choix des matériaux. Leur hauteur sera harmonisée avec celle des constructions voisines.

## C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

2. **Clôtures** (hors clôtures nécessaires au maintien du bétail sur les parcelles agricoles)

a) Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul de 5 m minimum comptée à partir de l'alignement, seront constituées soit par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m ;
- une haie vive convenablement entretenue éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- un talus planté.

Cependant les haies et talus seront privilégiés.

La réfection des murs anciens à l'identique est autorisée sans limitation de hauteur. Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

b) Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 3 m minimum, comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

c) Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture. La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

d) Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

### 3. **Bocage :**

L'arrachage ou la destruction des haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 12.

L'entretien normal (émondage,...) n'est pas soumis à déclaration dans la mesure où il ne met pas en péril la conservation de la haie.

### 4. **Energies renouvelables**

Les trackers solaires sont interdits.

### **Article A.11 : Obligations en matière de stationnement**

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Figurent en annexe du présent règlement les normes applicables.

## **Article A.12 : Obligations en matière d'espaces libres de loisirs et de plantations**

1. Pour les ouvrages techniques mentionnés au dernier alinéa de l'article A.9, des plantations d'accompagnement devront être prévues afin d'améliorer leur insertion dans l'environnement.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

<b>Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)</b>	<b>Valeur en np</b>
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe.  
Les plantations devront se conformer à cette liste.

6. Afin de préserver la vue sur mer depuis l'entrée de bourg Sud (rue du Gros Tertre et rue de la Caderie), il est délimitée une bande inconstructible de part et d'autre de la voie (voir document graphique du règlement concernant le paysage). Toute plantation d'arbres y est également interdite.

7. Les haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :
- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 m),
  - création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 m), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 m de haie arrachée,
  - construction ou extension d'habitation ou d'annexe à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées,
  - construction ou extension d'un bâtiment d'activité sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage,
  - réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires aux abords de la parcelle,
  - travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
  - les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.
8. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin.
- Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage, identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

### **Article A.13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article A.14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le

ID : 022-212201867-20260121-DEL005\_2026-DE

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

# CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

## CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

La **zone N** est une zone naturelle à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend :

- **des secteurs NL** correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques ;
- un **secteur Ndpm**, correspondant aux espaces naturels en mer ;
- un **secteur Ng** réservé au parcours du golf ;
- un **secteur Nep** couvrant la station d'épuration ;
- le **secteur Njf**, destiné à l'implantation de jardins collectifs ;
- les **secteurs Nrn** qui sont des secteurs à risques majeurs et, en particulier, à risque d'effondrement en bordure de falaises littorales ;
- les **secteurs Nm** liés aux occupations du Domaine Public Maritime sur la plage du Val André.

Les zones N sont concernées par les périmètres identifiant les ensembles d'intérêt patrimonial (voir document graphique, planche patrimoine).

Dans ces périmètres, des règles spécifiques s'appliquent aux bâtiments repérés soit en marron : "bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial", soit en orange : "bâti d'accompagnement", ainsi qu'aux bâtiments à construire. En fonction de leur typologie (voir annexe), des prescriptions particulières s'appliquent.

8 types de bâtiments ont été identifiés :

- Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).
- Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- Type 5 : La maison traditionnelle à rez de chaussée + combles.
- Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- Type 7 : La ferme.
- Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

### **Nota 1 :**

Dans l'ensemble des secteurs précités, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

**Nota 2 :**

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions de l'article L.121-6 du Code de l'Urbanisme.

**Nota 3 :**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

# **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **1°- Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :**

- les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N.2 ;
- les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N.2 ;
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée ;
- le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques ;
- les éoliennes.

**2°- Dans les secteurs Nrn, sont interdits** les constructions nouvelles, y compris les annexes et l'extension des bâtiments existants.

**3°- Dans les secteurs NL, est interdit** tout ce qui n'est pas autorisé à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

**4°- Sont interdits en secteur Nm,** tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

**5°- Sont interdits en secteur Ndpm,** les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur (domaine public maritime).

## **Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **A- Rappels :**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame pouvant concerner différents types de zone.

Dans les zones repérées par cette trame sont interdits toute construction sur sol relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, drainage, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Peuvent néanmoins être autorisés, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans la mesure 8B1 du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne de novembre 2015, après consultation de la police de l'eau :

- les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- les travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues,
- les installations et ouvrages d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général, sous réserve de mesures compensatoires.

Conformément à la loi Littoral :

- l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
- en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette règle s'applique aux constructions nouvelles et également aux extensions des bâtiments existants ainsi qu'à leur changement de destination.

**B- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général. La démolition des extensions et annexes peut être envisagée si elle a pour objet de maintenir ou retrouver les caractéristiques architecturales originelles du bâti inventorié.

2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour....

3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.

**C- Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nm, NL, Ndpm, Nep, Ng et Nrn :**

Sont admis, sous réserve, certains aménagements des constructions existantes, non directement liés à la vocation de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale et à la condition :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie a d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

1. Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette possibilité ne sauraient être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

2. L'extension de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant.

Cette extension ne devra pas diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité (respect de l'article L.111-3 du Code Rural).

3. La construction d'annexes, sur l'unité foncière supportant une habitation et à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une ou plusieurs annexes pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci à partir de la date d'approbation du présent PLU. Elles devront être situées à proximité immédiate du bâtiment principal dans un périmètre de 20 m autour de ce bâtiment principal.

4. La recherche minière.

5. Les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.

6. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

7. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie, assainissement,...), s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible.

8. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).

9. Les prises d'eau et les émissaires de rejets.

10. Les aires de stationnement présentant un caractère non piétonniers et les pistes cyclables.

11. Pour des raisons sanitaires, sont admis, la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif des constructions non autorisées dans la zone.

**D- Dans les secteurs NL**, après enquête publique organisée suivant les modalités prévues par la Loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 :

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24, dans les conditions prévues par cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 et R.123-33 du Code de l'Environnement et conformément aux articles L123-1 et L123-2 du Code de l'Environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

**E- Dans le secteur Ndpm**, sont admis les aménagements et installations dans le domaine Public Maritime, notamment :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est soumise au décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié.
- les cales, terre-pleins, bassins directement liés et nécessaires aux activités du secteur.
- les aménagements de défense contre l'action de la mer.
- les prises d'eau et les émissaires de rejet en mer.
- les travaux d'exploitation et de recherche concernant les ressources de la mer.

**F- Dans le seul secteur Nep :**

Les aménagements, équipements et installations nécessaires au traitement des eaux usées.

**G- Dans le seul secteur Ng :**

Les aménagements légers strictement liés au parcours de golf.

**H- Dans le secteur Nm**, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'État d'un titre d'occupation appropriée, conformément au décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié :

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).

2. Les installations et ouvrages aménagés liés aux activités de loisirs en mer, de nautisme, de baignade, et des jeux de plage.

3. Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

4. Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

**I- Sont admis dans la zone Nrn :**

Les aménagements nécessaires à la consolidation des falaises.

**J- Sont admis dans la zone Njf :**

1. Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).

2. L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et sans autres ouvertures que la porte d'entrée.

3. Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOUS**

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

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article A.2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

2. Sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, la création d'accès nouveaux sur les RD 786, 791, 34, 17 et 58 est interdite. En cas de division de terrain, seul l'accès existant sera conservé pour la desserte des nouvelles parcelles. Si un terrain est bordé par une voie communale ou une desserte locale, l'accès se fera obligatoirement par cette voie.

En règle générale, les accès sur route départementale doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, le recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable,...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

### **Article N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

#### **1°- Eau potable :**

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

#### **2°- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne enterrée, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...).

En cas d'impossibilité à justifier, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans ce cas, les apports d'eaux pluviales devront être minimisés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur du fait de la construction à ce qu'il était précédemment.

## **Article N.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

### **A. Voies départementales :**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulation différente figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RD786 (partie à 2x2 voies),
- 75 m pour la RD786 (sauf partie à 2x2 voies),
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions, pour les RD791 et 34 (du carrefour avec la RD791 vers Pléneuf jusqu'au carrefour avec la RD786),
- 15 m pour la RD17 (du carrefour avec la RD791 vers Planguenoual).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, transformateur électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de ceux-ci.

### **B. Autres voies :**

## 1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir plan graphique- planche patrimoine) :

### - Constructions existantes :

1.1- Pour les constructions de types 3, 6 et 8, ainsi que pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) de types 4, 5 et 7, l'extension des constructions existantes est interdite en façade principale de l'habitation orientée du côté du domaine public.

1.2- Pour les constructions de types 3, 6, 7 et 8, dans le cas de logis et dépendances disposés autour d'une cour ou organisés en fonction d'une cour, les extensions des constructions existantes ne devront pas être implantées en façade principale des bâtiments (logis ou dépendances), mais dans le prolongement de ceux-ci afin de conserver la perception d'ensemble de la cour.

### - Nouvelles constructions :

1.3- Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

1.4- L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour les annexes aux constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
  - pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.
- 

## 2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :

2.1- Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

### 2.2- Règles particulières :

L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour les annexes aux constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

## **Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

· **Constructions existantes :**

1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

**2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative (entre 0 et 3 m) s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article N.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article N.8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article N.9 : Hauteur maximale des constructions**

**1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial** (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :

· **Constructions existantes :**

1.1- Les surélévations sont interdites pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).

1.2- La surélévation du volume principal est interdite pour les constructions 6 et 8, repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine).

1.3- Pour les constructions de type 5 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), des surélévations pourront être admises au cas par cas en fonction de leur impact sur l'ensemble dans lequel la construction s'inscrit (projet non autorisé dans le cas d'un alignement de maisons du même type par exemple) et de la qualité patrimoniale de la construction concernée.

1.4- Pour les constructions de types 4 et 7 repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine), la surélévation du volume principal est possible sous réserve de s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum) et de respecter la silhouette dominante dans l'environnement.

**2- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) et hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :**

2.1- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2- En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

- 9 m au faîtage et 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitations,
- 3,50 m au faîtage et 2,50 m à la sablière et 3 m à l'acrotère pour les annexes décollées de l'habitation,
- 12 m pour les constructions à usage d'activités.

2.3- Des travaux limités, d'aménagement et de transformation des constructions, existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

2.4- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

## **Article N.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **A. Rappel**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme " *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*".

## B. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

### B.1- CONSTRUCTIONS EXISTANTES AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL

Les dispositions ci-après concernent les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat (habitations et leurs dépendances), identifiés à l'occasion de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et classés dans une typologie et situés au sein des périmètres d'intérêt patrimonial (voir document graphique – planche patrimoine).

Les spécificités de chacun des huit types de logis sont présentées dans les fiches jointes en annexe du présent règlement du P.L.U.

- Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).
- Type 2 : La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- Type 3 : La maison bourgeoise ou maison de maître.
- Type 4 : La maison traditionnelle à étage.
- Type 5 : La maison traditionnelle à RDC + combles.
- Type 6 : La maison d'armateur ou de négociant.
- Type 7 : La ferme.
- Type 8 : Les manoirs et les châteaux de plaisance.

La réhabilitation des bâtiments appartenant à l'un ou l'autre des huit types architecturaux ci-avant définis devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à chaque type.

#### B.1.1.- Nouveaux percements en façade

##### a- Prescriptions générales (pour tous types) :

- \* Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine), à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- \* La modification des percements existants sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite sauf dans le cas d'une restitution des percements d'origine.
- \* Les nouveaux percements ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- \* L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre des travées, etc.
- \* Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

##### b- Prescriptions pour les types 4, 5, 6, 7, et 8 :

- \* Dans l'architecture traditionnelle les logis sont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.

\* Les anciennes granges et autres dépendances présentant de être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

### **B.1.2- Façades et souches de cheminées (pour tous types)**

- \* Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînages d'angle et d'encadrement des ouvertures, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- \* Les balcons et les bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- \* Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- \* Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- \* La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- \* Pour les constructions repérées en marron, les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages, à l'exception des cas où elles gênent la création d'une ouverture en toiture qui serait autorisée.
- \* Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat, de teinte assortie à celle de la toiture. La couleur inox brillant est interdite.

### **B.1.3- Toitures (pour tous types)**

#### **a- Volume, matériaux et décor :**

- \* Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).
- \* Les couvertures respecteront le type de couverture prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse) sauf exceptions liées aux normes techniques ou réglementaires (DTU, CCTP, etc).
- \* Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les extensions dans la mesure où celles-ci seront limitées et présenteront une discrétion de gabarit, sous réserve d'une bonne insertion avec la construction sur laquelle elles s'adossent, ainsi que les nouvelles annexes.
- \* Les éléments d'ornementation de la charpente (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- \* Les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.
- \* Lorsqu'ils existent, les chéneaux bois seront préservés et restaurés pour les constructions de types 3 et 6.
- \* Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières /grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc...).

#### **b- Lucarnes et châssis de toit :**

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) :
  - les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit. Si plusieurs façades sont visibles du domaine public, des châssis de toit pourront y être autorisés sur les façades autres que la façade principale.

- les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées et reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
- en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnes), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.
- Pour toutes les constructions repérées en orange sur le document graphique (planche patrimoine) et pour toutes les autres constructions :
    - les verrières et châssis de toit sont autorisés. Ils seront positionnés de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
    - les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
    - en cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit seront constituées par des lucarnes en charpente (ou maçonnes), conformes au type de référence architecturale de l'immeuble.
  - Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
    - proportion verticale (Hauteur>Largeur).
    - largeur inférieure aux percements de la façade.
    - nombre inférieur ou égal au nombre de travées de la façade, ou limité à 1 pour 20 m<sup>2</sup> de surface de couverture.
    - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
    - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
    - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### **B.1.4- Menuiseries extérieures (pour tous types)**

- \* Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris lorsque celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble. Cependant, dans le cadre d'une rénovation d'ensemble pour les types 4, 5 et 7, le nombre des ouvrants et la partition des ouvrants à petits bois pourront être simplifiés à condition que cela ne dénature pas la façade.
- \* Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- \* Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu (même en cas de pose de volets roulants sans coffre extérieur).
- \* Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- \* Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçoné.
- \* Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés dans un style identique en respectant les normes de sécurité en vigueur.
- \* Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, à l'exception des immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

## **B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie durable et divers (pour tous types)**

### **a- Panneaux solaires et photovoltaïques :**

\* Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.

\* Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :

→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.

→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).

→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.

→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

→ Les trackers solaires sont interdits.

### **b- Isolation par l'extérieur :**

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.

### **c- Antennes :**

Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

### **d- Éoliennes :**

Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir planche patrimoine), les éoliennes de tous types sont interdites.

## **B.1.6- Clôtures et espaces libres visibles du domaine public (pour tous types)**

### **a- Prescriptions générales :**

\* Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).

### **b- Prescriptions en milieu rural :**

\* Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

→ en site naturel, prédominance de la végétation ;

→ en site bâti, dominante minérale.

\* Les clôtures nouvelles s'inspireront des modèles traditionnels observables à proximité, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage bâti ou naturel. Elles seront constituées soit par un mur de moellons, soit par un muret de moellons, soit par une haie vive ou un talus bocager.

## C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES HORS DES E PATRIMONIAL

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

### 2. Clôtures (hors clôtures nécessaires au maintien du bétail sur les parcelles agricoles)

a) Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul de 5 m minimum comptée à partir de l'alignement, seront constituées soit par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m ;
- une haie vive convenablement entretenue éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- un talus planté.

Cependant les haies et talus seront privilégiés.

La réfection des murs anciens à l'identique est autorisée sans limitation de hauteur.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

b) Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 3 m minimum, comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

c) Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture. La hauteur des clôtures est calculée à partir du niveau du terrain après aménagements (exhaussement et affouillement éventuels liés à la construction implantée sur le terrain).

d) Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, dès lors qu'il se situe entre fonds voisins ou en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune.

La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées (bois morts) sont à privilégier.

Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être enduits avec un coloris en harmonie avec la construction existante.

### 3. **Bocage :**

L'arrachage ou la destruction des haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 12.

L'entretien normal (émondage,...) n'est pas soumis à déclaration dans la mesure où il ne met pas en péril la conservation de la haie.

### 4. **Energies renouvelables**

Les trackers solaires sont interdits.

## **Article N.11 : Obligations en matière de stationnement**

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les normes applicables sont précisées en annexe du présent règlement.

## **Article N.12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Pour les ouvrages techniques mentionnés au dernier alinéa de l'article N-9, des plantations d'accompagnement devront être prévues afin d'améliorer leur insertion dans l'environnement.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Pour tout projet entraînant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

<b>Type de plantation</b> <b>(cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)</b>	<b>Valeur en</b> <b>np</b>
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

3. Pour la conservation des vues sur le grand paysage, des alignements plantés d'arbres de haute-tige pourront être proposés afin de conserver une ouverture visuelle.

4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les cours, voies d'accès et espaces de stationnement seront revêtus de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les voies de circulation, hors accotements, peuvent déroger à la présente disposition.

5. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

6. Les haies identifiées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 m),
- création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 m), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 m de haie arrachée,
- construction ou extension d'habitation ou d'annexe à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées,
- construction ou extension d'un bâtiment d'activité sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires aux abords de la parcelle,
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales. Une liste d'espèces interdites et recommandées figure en annexe. Les plantations devront se conformer à cette liste.

7. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être

préservés, entretenus, voire replantés si besoin.

Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un élément du paysage, identifié à compter de la modification simplifiée n°3 du PLU au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin de préserver ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle devra présenter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres pour les arbres de première grandeur (>15m de haut à l'âge adulte) et de 3 m pour les arbres de deuxième grandeur (<15m à l'âge adulte).

### **Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **Article N.14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le

ID : 022-212201867-20260121-DEL005\_2026-DE

# **ANNEXES**

# **ANNEXE 1 : LISTE DES ACTIVITÉS AGRICOLES** **CONSIDÉRÉES COMME GÉNÉRATRICES DE** **NUISANCES**

Établissements de vente, de transit de soins, de garde, d'élevage d'exposition, fourrières... renfermant les animaux suivants :

- veaux de boucherie et (ou) bovins à l'engrais : plus de 50 animaux ;
- porcs (plus de 30 kg) : plus de 50 animaux ;
- sangliers en stabulation ou en plein air ;
- chiens (sevrés) : plus de 10 animaux ;
- lapins (de plus de 30 jours) : plus de 3000 animaux ;
- volailles, gibiers à plumes (de plus d'un mois) : plus de 5000 animaux ;
- animaux à fourrure (lapins exclus) : plus de 20 animaux ;
- salmonidés d'eau douce ou non (le stockage des poissonneries de détail et les restaurants sont exclus) ;
- ménageries, parcs zoologiques ou parcs d'animaux sauvages ;
- verminières (élevages de larves de mouches, asticots).

# **ANNEXE 2 : RÈGLES DÉFINISSANT LES DIVERSES CONTRAINTES DANS LE DOMAINE DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

## **1. CLASSEMENT DES BÂTIMENTS D'HABITATION**

1ère famille :

- habitations individuelles ou jumelées rez-de-chaussée + 1 étage au plus ;
- habitations individuelles en bande à simple rez-de-chaussée ;
- habitations individuelles en bande à rez-de-chaussée plus 1 étage si structure indépendante.

2ème famille :

- habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée ;
- habitations individuelles en bande de plus d'un étage sur rez-de-chaussée ;
- habitations individuelles ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée ;
- habitations collectives de 3 niveaux sur rez-de-chaussée au plus ;
- habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée si structures non indépendantes de l'habitation contiguë.

3ème famille :

- habitations dont la hauteur est  $<$  à 28 mètres du sol accessible aux engins de secours ;
- habitations de la 3ème famille A : 7 étages au plus sur rez-de-chaussée, distance  $<$  7 mètres de la cage d'escalier à la porte de l'appartement le plus éloigné et accès aux escaliers atteints par la voie échelle ;
- habitations de la 3ème famille B : une seule des conditions ci-dessus non satisfaite et voie engins à une distance  $<$  50 mètres.

Les habitations de la 3ème famille B pourront n'être soumises qu'aux seules prescriptions de la 3ème famille A, par décision du Maire, si tous les logements sont accessibles par l'échelle aérienne du Centre de Secours.

4ème famille :

- habitations dont la hauteur est comprises entre :  $28 < H < 50$  mètres.

## **2. BÂTIMENTS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX ET AGRICOLES**

Chaque cas devra faire l'objet d'un avis des Services d'Incendie. En tout état de cause, les voies d'accès à ces bâtiments devront répondre aux caractéristiques définies ci-dessous.

## **3. DESSERTE DES BÂTIMENTS**

Les bâtiments classés en 3ème famille B ou 4ème famille doivent être implantés de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à une distance inférieure à 50 m d'une voie engins. Les bâtiments classés en 3ème famille A doivent être desservis par une voie échelle.

Voies engins :

- largeur 3 m, bandes réservées au stationnement exclus ;
- force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewton (dont 40 sur l'essieu avant et 90 sur l'essieu arrière), ceux-ci étant distants de 4,50 ;
- rayon intérieur minimum  $R = 11$  m ;
- surlargeur  $S = 15/R$  ;
- hauteur libre sous voûte = 3,50 m ;
- pente inférieure à 15%.

Voies échelles :

C'est une partie de la "voie engins" utilisable pour la mise en station des échelles, et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- longueur minimale : 10 m ;
- largeur bandes réservées au stationnement exclus, est portée à 4 m ;
- pente < 10%.

#### 4. MOYENS DE DÉFENSE EN EAU : TEXTES DE RÉFÉRENCE

Circulaires interministérielles n°465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, et circulaire du Ministère de l'Agriculture du 9 août 1967.

1. Immeubles agglomérés, zones industrielles et artisanales, établissements isolés mais classés dangereux pour leurs risques d'incendie :

- poteaux d'incendie de 100 m/m ou réserves d'eau équivalentes, situés à une distance de 100 m au plus des bâtiments, en utilisant un chemin praticable.

2. Lotissements / Petits groupements de bâtiments ne présentant pas de risques particuliers d'incendie :

- poteaux d'incendie de 100 m/m ou réserves d'eau équivalentes, situés à une distance de 200 m au plus des bâtiments en utilisant un chemin praticable.

3. Écarts et bâtiments isolés :

- poteaux, bouches ou puisard d'incendie pouvant assurer un débit de 30 m<sup>3</sup>/heure pendant 2 heures, ou réserve de 60 m<sup>3</sup>, situés à une distance de 400 m au plus, en utilisant un chemin praticable.

Nota : Les poteaux d'incendie de 100 m/m ne doivent pas être piqués sur des conduites d'un diamètre inférieur à 100 m/m ; ils doivent pouvoir assurer à tout instant et pendant deux heures, un débit de 1000 litres/minutes sous une pression dynamique de 1 bar minimum.

# **ANNEXE 3 : MODE DE CALCUL DE L'ISOLEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXPOSÉES AUX BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES**

Les tableaux suivants numérotés 1 et 2, permettent de définir le type d'isolement applicable à la façade considérée, en distinguant quatre types d'isolement : A, B, C et D. Lorsqu'aucune indication de type d'isolement n'est donnée dans les tableaux, les isolements courants obtenus sans précaution spéciale sont considérés comme suffisants.

Le niveau d'isolement exigé est ensuite déterminé dans les conditions définies au paragraphe 3.

Tableau n°1 : Voies de type 1 (voie à moins de 4 files de circulation[1])

R+5 à plus	B	B	B	B	B	C	C	C	C	C	C	D	D	D	D	D	D	D	D
R+2 à R+4	B	B	B	B	C	C	C	C	C	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
R+0 à R+1	B	B	B	C	C	C	C	D	D	D	D	D	D						
Distance[2 ]	100	100	110	110	120	120	130	130	140	140	150	150	160	160	170	170	180	180	

Tableau n°2 : Voie de type 2 (voie à quatre files de circulation[3])

R+5 à plus	A	A	B	B	B	B	B	B	B	C	C	C	C	C	C	C	D	D	D	D
R+2 à R+4	A	A	B	B	B	B	B	B	C	C	C	C	C	C	D	D	D	D	D	D
R+0 à R+1	A	B	B	B	B	B	B	C	C	C	C	D	D	D	D	D	D	D	D	
Distance[4 ]	100	100	110	110	120	120	130	130	140	140	150	150	160	160	170	170	180	180		

	190
--	-----

Tableau n°3 : Isolement des bâtiments d'habitation (valeur en dB A )

Voies de type 1[5]				Voies de type 2[6]			
Type d'iso.	Exposition directe	Exposition indirecte		Type d'iso.	Exposition directe	Exposition indirecte	
		Tissu discontinu	Tissu continu			Tissu discontinu	Tissu continu
A	50 dB (A)	42 dB (A)	35 dB (A)	A	42 dB (A)	35 dB (A)	30 dB (A)
B	42 dB (A)	35 dB (A)	30 dB (A)	B	35 dB (A)	30 dB (A)	lc
C	35 dB (A)	30 dB (A)	lc	C	30 dB (A)	lc	lc
D	30 dB (A)	lc[7]	lc	D	lc	lc	lc

[1] Voie au niveau du terrain naturel ( - 2 m < h < +2,5 m ).

[2] Distance comptée à partir de la plate-forme.

[3] Voie au niveau du terrain naturel ( - 2 m < h < +2,5 m ).

[4] Distance comptée à partir de la plate-forme.

[5] Pour les voies non recensées, la valeur d'isolement applicable de façon systématique correspond à un isolement courant sans disposition particulière.

[6] Pour les voies non recensées, la valeur d'isolement applicable de façon systématique correspond à un isolement courant sans disposition particulière.

[7] lc : Isolement courant, sans disposition particulière (lc correspond en fait à une absence de prescription).

# ANNEXE 4 : FICHES TYPOLOGIQUES LIEES AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

## TYPE 1 : LA VILLA BALNEAIRE EN FRONT DE MER



## TYPE 1 : LA VILLA BALNEAIRE EN FRONT DE MER



### PRESENTATION DU TYPE

- Localisation : Digue-promenade.
- Fourchette de datation : 1880-1939.
- Implantation : une implantation en retrait avec jardin antérieur séparé du domaine public par une clôture basse, selon un rythme fréquent de 3 villas en front de mer par îlot avec absence de mitoyenneté. Ces dispositions sont celles des lotissements à l'origine de la station, en particulier ceux des « Graviers des Monts-Colleux » (1881), « Graviers de la Garenne » (1882) et « Graviers de Guémadeuc » (1890).
- Spécificité : La villa balnéaire, édifiée par la bourgeoisie, cherche à se différencier de la maison de ville au travers d'influences architecturales éclectiques. Elle présente généralement :
  - une architecture soignée, y compris dans la mise en œuvre des clôtures, dont les matériaux sont les mêmes ou assortis à ceux de la villa.
  - une complexité des volumes et de la toiture (asymétrie), avec une élévation la plus courante à R+1+C, parfois R+2+C; rez-de-chaussée souvent surélevé pour bénéficier d'une meilleure vue sur la mer.
  - une ornementation importante de la façade et de la charpente (bandeaux et frises, chainages, épis de faîtage, charpente débordante, lambrequins, lignolet, faux pan de bois, etc.) via un jeu de matériaux (moellons/pierre de taille/brique/céramique/bois) et de couleurs. L'usage de la brique dans ce sens est presque systématique.
  - une ouverture sur l'environnement : orientation de la façade principale vers la mer, importance des ouvertures, balcons, bow-window, cloison menuisée formant pare-vent entre le jardin antérieur et le jardin postérieur de la villa, etc.. La villa porte souvent un nom en rapport avec la nature ou le nom de son propriétaire.
- Déclinaisons du type: On observe ponctuellement quelques villas d'inspiration régionaliste (néo-normande telle la n°100 de la digue-promenade, néo-bretonne telle la Villa Cornu), art déco (n°52b de la digue-promenade), moderniste (villa Miramar).

### EXEMPLE TYPE



## TYPE 1 : LA VILLA BALNEAIRE EN FRONT DE MER

### DENATURATIONS OBSERVEES



#### Implantation et volume :

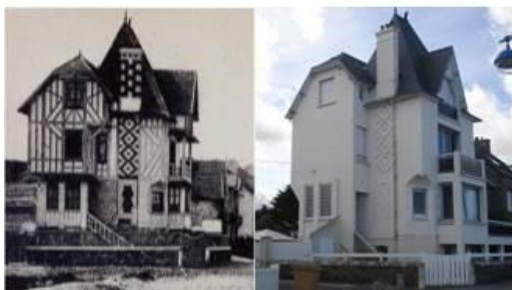
- Extensions dans le jardin antérieur perturbant la lisibilité de l'alignement primitif formé par l'ensemble des villas.
- Extensions latérales incongrues (hors gabarit ou d'une architecture trop différente).

#### Façade :

- Appauvrissement des façades par de mauvais ravalements : disparition des faux pans de bois sous une peinture uniforme, enduit inapproprié cachant les jeux de matériaux et modénature; à l'inverse, disparition des enduits d'origine.

#### Toiture :

- Surélévation.
- Création de lucarnes capucines ou chien-assis, parfois de proportion horizontale
- Mise en place de châssis de toit (type Vélux).
- Remplacement de la tuile mécanique par de l'ardoise
- Disparition des éléments de décor : lambrequins, épis de faitage, lignolets.



#### Percements et menuiseries :

- Création de baies au dessin sans rapport avec les percements existants (linteau droit, ...), de proportion horizontale.
- Agrandissement des percements existants.
- Disparition des volets bois.
- Mise en place de volets roulants avec coffres apparents.
- Remplacement des garde-corps ouvragés en bois par des dispositifs simplifiés inappropriés, en plastique ou métal.
- Remplacement des menuiseries extérieures en bois peint par des menuiseries en PVC ou métal.
- Remplacement des menuiseries en bois ouvragées par des menuiseries simplifiées (carré dans linteau cintré, réduction du nombre des ouvrants et partition par petits bois non respectée, disparition des lambrequins-pare-soleil).



#### Clôtures et espaces libres :

- Dénaturation des clôtures sur mur bahut : éléments bois ou en ciment armé supprimés ou remplacés par des dispositifs au dessin ou matériaux inadaptés.

### ENJEUX DE LA PRESERVATION

- Eviter la construction (ou extensions) sur les espaces libres antérieurs afin de conserver l'appréhension d'ensemble du lotissement d'origine en front de mer.
- Préserver les clôtures dans leurs dispositions d'origine (hauteur, matériaux).
- Eviter l'appauvrissement des façades par la disparition du décor et des éléments menuisés ou de charpente apparents.
- Le front de mer est la vitrine de la station. La valorisation de ce patrimoine apporte en outre une plus value au propriétaire.

## TYPE 1 : LA VILLA BALNEAIRE EN FRONT DE MER



### RECOMMANDATIONS POUR LES TRAVAUX SUR CETTE TYPOLOGIE

La réhabilitation des bâtiments appartenant au type architectural ci-avant défini devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à ce type.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du prochain Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

#### FACADE ET SOUCHES DE CHEMINEES



- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînes d'angle, encadrement des ouvertures, motifs céramiques, nom pour les villas, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Lorsqu'ils existent, les balcons ou bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable. Pour les maisons comportant en façade un jointolement caractéristique, tiré au fer et peint en blanc, ces dispositions seront conservées et restaurées.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- Les enduits ne présentant pas de surface lisse (par exemple enduits tyroliens, à « grains d'orge »...) sont autorisés s'il s'agit de retrouver les dispositions d'origine.
- Les faux pans de bois devront être peints de manière à se différencier du reste de la teinte de façade.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.
- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

#### PERCEMENTS EN FACADE

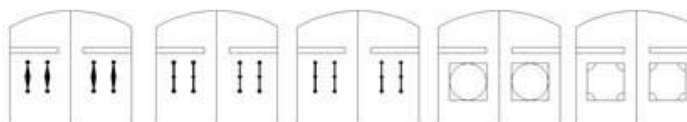


- La modification des baies ainsi que les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- Dans le cas de nouveaux percements ou agrandissements autorisés, ceux-ci devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre de travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

#### MENUISERIES EXTERIEURES

- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris si celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.
- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu.
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés à l'identique.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, sauf pour les immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

Exemples de jours dans les volets bois



## TYPE 1 : LA VILLA BALNEAIRE EN FRONT DE MER



### TOITURE



#### Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine.
- Les couvertures seront en ardoise naturelle ou en tuile mécanique selon les dispositions d'origine de la construction.
- Lorsqu'ils existent, les éléments d'ornementation de la toiture (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Lorsqu'elles existent, les charpentes débordantes seront conservées et leur sous-face ne sera pas masquée.
- Lorsqu'ils existent, les chéneaux boiseront préservés et restaurés.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières/grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).



#### Lucarnes et châssis de toit :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, les nouveaux percements en toiture sont interdits en façade principale du logis principal à l'exception de la restitution des lucarnes disparues et du remplacement de stabatières par des châssis de toit identiques et de mêmes dimensions. Les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit.
- Pour les autres cas, les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
- En cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit sont constituées soit par :
  - des lucarnes en charpente (ou maçonneries), de type passantes (gerbières) à pignon ou à croupe. Tout autre type de lucarne est interdit (chien-assis/couché notamment).
  - des châssis de toit, de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - la juxtaposition de lucarnes et de châssis de toit sur un même pan de toit ou sur une même façade est à proscrire.
- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur > Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures du RDC de la façade concernée.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
  - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
  - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Pour toutes les constructions situées en front de mer le long de la digue-promenade, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.
- Ils seront positionnés sur les bâtiments annexes ou placés au sol et respecteront les dispositions suivantes :
  - Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
  - Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
  - Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
  - Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
  - Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

### CLOTURES ET ESPACES LIBRES VISIBLES DU DOMAINE PUBLIC



- Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).
- Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :
  - muret en moellons apparents ou galets, avec couronnement et piliers en pierre de taille ou brique, selon les matériaux utilisés sur la façade de la villa.
  - dispositif à claire-voie surmontant le muret, reprenant le modèle des garde-corps des balcons de la villa, dans tous les cas ayant un dessin en cohérence avec le type architectural de l'immeuble. Ce dispositif sera de préférence réalisé en ferronnerie, bois peint ou ciment armé. Les matériaux d'aspect translucide ou PVC sont interdits.
  - les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.
  - les plantations de haies en second plan de la clôture ne doivent pas masquer ni dépasser la hauteur de celle-ci.
- Les pare-vents anciens seront préservés et restaurés.
- Dans la station, le long des rues perpendiculaires à la mer, afin de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime de la digue, la hauteur des clôtures et plantations envisagées entre 0 et 5 m depuis l'alignement des voies est limitée à 1,60 m.

Projet pour un rétroplan de voisinage architectural urbain et nouveau - Février 2013 - Inrand & Monakhov / Claudie Herbaut / atelier Terraterre

## TYPE 2 : LA VILLA ET MAISON DE VILLEGIATURE D'INSPIRATION BALNEAIRE (hors front de mer)



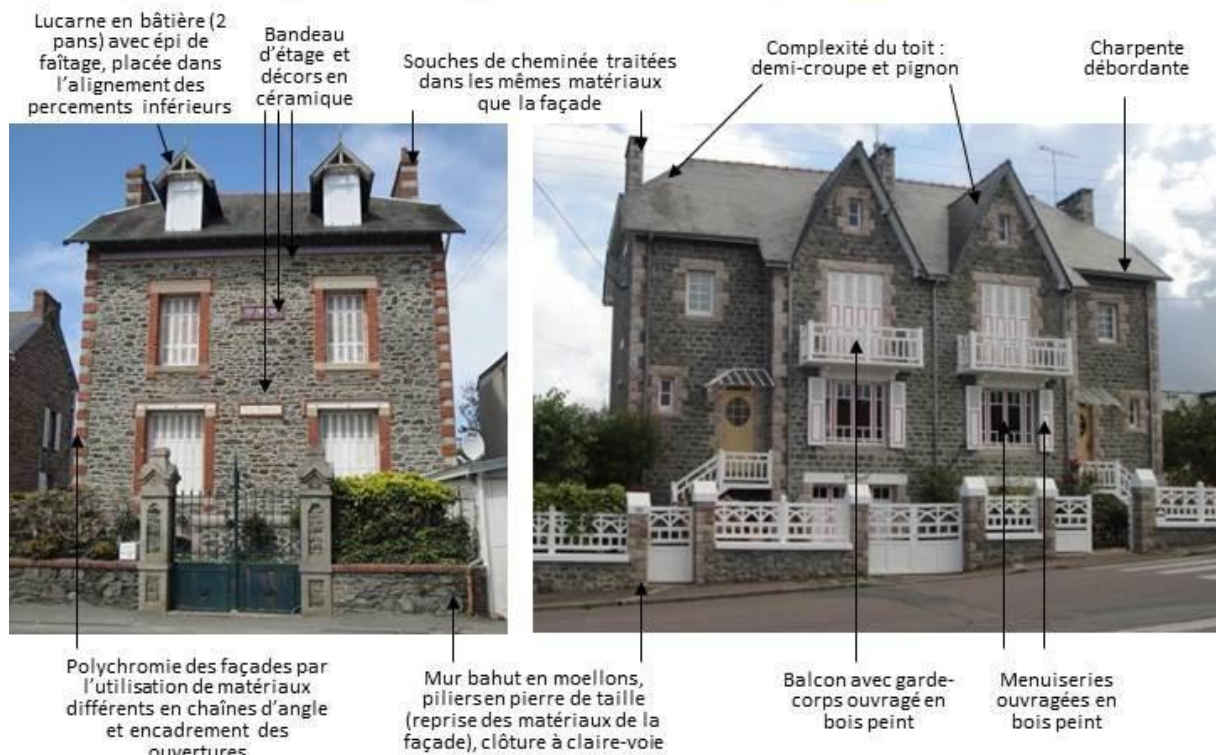
## TYPE 2 : LA VILLA ET LA MAISON DE VILLEGIATURE D'INSPIRATION BALNEAIRE (hors front de mer)



### PRESENTATION DU TYPE

- Fourchette de datation: 1880-1939.
- Localisations principales: Périmètre « station » et Vieux-Val-André, lotissements anciens hors station, et ponctuellement au bourg, Minihiy, Dahouet, etc..
- Spécificité : Les villas et maison de villégiature d'inspiration balnéaire recouvrent une réalité très diverse liée au statut social du maître d'ouvrage et à l'époque de construction. On nomme villa une maison de plaisance construite sur une grande parcelle aménagée d'un jardin. La maison de villégiature, plus modeste, se trouve souvent dans un environnement plus densément urbanisé. Toutes ont la particularité d'être habitées temporairement; ce sont des maisons de vacances dont l'architecture correspond aux loisirs de la belle saison. On note ainsi:
  - une architecture soignée, y compris dans la mise en œuvre des clôtures, dont les matériaux sont en corrélation avec ceux utilisés en façade de l'habitation.
  - une complexité des volumes et de la toiture (asymétrie), avec une élévation la plus courante à R+1+C, parfois R+2+C pour les villas, tandis que les maisons de villégiature observent généralement un plan simple et parfois une élévation sans étage.
  - une ornementation de la façade et de la charpente (bandeaux et frises, chaînages, épis de faîtage, charpente débordante, lambrequins, lignolet, faux pans de bois, ferronnerie, etc..) via un jeu de matériaux (moellons/pierre de taille/brique/céramique/bois) et de couleurs. Cette ornementation plus poussée sur les villas tend à se simplifier sur les maisons les plus récentes.
  - une ouverture sur l'environnement: balcons, bow-window, orientation de la façade principale vers la mer (vues depuis les points hauts, Monts-Colleux, etc.), adaptation à la pente, etc. La maison porte parfois un nom, alors en rapport avec la nature ou le nom de son propriétaire. On observe par ailleurs l'utilisation de matériaux bruts liés à la mer (utilisation de galets pour la clôture ou les marches d'un escalier extérieur, coquillages utilisés en ornementation).
  - les maisons-jumelles sont fréquentes.
- Déclinaisons du type:
  - style chalet (façade pignon, larges débords de toit, lambrequins, balcon bois,...).
  - style régionaliste : néo-normand, néo-breton.
  - influence art nouveau, art déco, style rustique (ciment armé) pour les détails du jardin ou en garde-corps

### EXEMPLES TYPE



## TYPE 2 : LA VILLA ET MAISON DE VILLEGIATURE D'INSPIRATION BALNEAIRE (hors front de mer)



### DENATURATIONS OBSERVEES



#### Implantation et volume :

- Extensions latérales sans harmonie avec le bâtiment principal.

#### Façade :

- Appauvrissement des façades par de mauvais ravalements: disparition du faux pans de bois sous une peinture uniforme, enduit inapproprié cachant les jeux de matériaux et modénature; à l'inverse dégradation des enduits d'origine.

#### Toiture :

- Surélévation.
- Création de lucarnes capucines ou chien-assis, parfois de proportion horizontale
- Mise en place de châssis de toit (type Vélux).
- Remplacement de la tuile mécanique par de l'ardoise
- Disparition des éléments de décor: lambrequins, épis de faitage, lignolets.



#### Percements et menuiseries :

- Création de baies au dessin sans rapport avec les percements existants (linteau droit, ...), de proportion horizontale.
- Agrandissement des percements existants.
- Disparition des volets bois.
- Mise en place de volets roulants avec coffres apparents.
- Remplacement des garde-corps ouvragés en bois ou en ferronnerie par des dispositifs simplifiés inappropriés, en plastique ou métal.
- Remplacement des menuiseries extérieures en bois peint par des menuiseries en PVC ou métal.
- Remplacement des menuiseries en bois ouvragées par des menuiseries simplifiées (carré dans linteau cintré, réduction du nombre des ouvrants et partition par petits bois non respectée, disparition des lambrequins-pare-soleil).
- Menuiseries bois non peintes.



#### Clôtures et espaces libres :

- Dénaturation des clôtures sur mur bahut: éléments bois ou en ciment armé supprimés ou remplacés par des dispositifs au dessin ou matériaux inadaptés.

### ENJEUX DE LA PRESERVATION

- Mieux harmoniser les extensions latérales avec la construction d'origine.
- Préserver les clôtures dans leur disposition d'origine (hauteur, matériaux).
- Eviter l'appauvrissement des façades par la disparition du décor et des éléments menuisés ou de charpente apparents.
- La diversité architecturale de ces maisons et leur forte représentativité dans l'agglomération participent à l'image balnéaire caractéristique de Pléneuf-Val-André. Sans négliger les modèles les plus simples, il convient de préserver cette diversité y compris les remarquables jardins et enclos qui accompagnent les plus grandes.

## TYPE 2 : LA VILLA ET MAISON DE VILLEGIATURE D'INSPIRATION BALNEAIRE (hors front de mer)



### RECOMMANDATIONS POUR LES TRAVAUX SUR CETTE TYPOLOGIE

La réhabilitation des bâtiments appartenant au type architectural ci-avant défini devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à ce type.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du prochain Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

### FACADE ET SOUCHES DE CHEMINEES



- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînes d'angle, encadrement des ouvertures, motifs céramiques, nom pour les villas, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Lorsqu'ils existent, les balcons ou bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable. Pour les maisons comportant en façade un jointolement caractéristique, tiré au fer et peint en blanc, ces dispositions seront conservées et restaurées.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition taillonnée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- Les enduits ne présentant pas de surface lisse (par exemple enduits tyroliens, à « grains d'orge »...) sont autorisés s'il s'agit de retrouver les dispositions d'origine.
- Les faux pans de bois devront être peints de manière à se différencier du reste de la teinte de façade.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.
- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

### PERCEMENTS EN FACADE



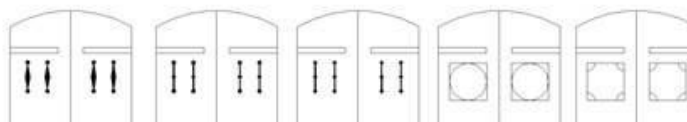
- La modification des baies ainsi que les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- Dans le cas de nouveaux percements ou agrandissements autorisés, ceux-ci devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre de travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

### MENUISERIES EXTERIEURES



- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris si celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.
- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets boiseront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu.
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés à l'identique.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, sauf pour les immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

Exemples de jours dans les volets bois



Étude pour un répertoire du patrimoine architectural urbain et nouveau - Février 2013 - Inrand & Monakhov / Claudie Herbaut / atelier Terraterra

## TYPE 2 : LA VILLA ET MAISON DE VILLEGIATURE D'INSPIRATION BALNEAIRE (hors front de mer)



### TOITURE



#### Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine.
- Les couvertures seront en ardoise naturelle ou en tuile mécanique selon les dispositions d'origine de la construction.
- Lorsqu'ils existent, les éléments d'ornementation de la toiture (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Lorsqu'elles existent, les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.
- Lorsqu'ils existent, les chéneaux boisseront préservés et restaurés.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières/grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).



#### Lucarnes et châssis de toit :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, les nouveaux percements en toiture sont interdits en façade principale du logis principal à l'exception de la restitution des lucarnes disparues et du remplacement d'abatières par des châssis de toit identiques et de mêmes dimensions. Les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit.
- Pour les autres cas, les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
- En cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit sont constituées soit par :
  - des lucarnes en charpente (ou maçonnées), de type passantes (gerbières) à pignon ou à croupe. Tout autre type de lucarne est interdit (chien-assis/couché notamment).
  - des châssis de toit, de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - la juxtaposition de lucarnes et de châssis de toit sur un même pan de toit ou sur une même façade est à proscrire.
- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur > Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures du RDC de la façade concernée.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
  - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
  - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.



#### Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Pour toutes les constructions situées quai des Terre-Neuvas à Dahouët, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal. Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :
  - Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
  - Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
  - Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
  - Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
  - Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

### CLOTURES ET ESPACES LIBRES VISIBLES DU DOMAINE PUBLIC



- Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).
- Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :
  - muret en moellons apparents ou galets, avec couronnement et piliers en pierre de taille ou brique, selon les matériaux utilisés sur la façade de la villa.
  - dispositif à claire-voie surmontant le muret, reprenant le modèle de garde-corps des balcons de la villa, dans tous les cas ayant un dessin en cohérence avec le type architectural de l'immeuble. Ce dispositif sera de préférence réalisé en ferronnerie, bois peint ou ciment armé. Quai des Terre-Neuvas à Dahouët, les matériaux d'aspect translucide ou PVC sont interdits.
  - les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.
  - les plantations de haies en second plan de la clôture ne doivent pas masquer ni dépasser la hauteur de celle-ci.
- Les pare-vents anciens seront préservés et restaurés.
- Dans la station, le long des rues perpendiculaires à la mer, afin de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime de la digue, la hauteur des clôtures et plantations envisagées entre 0 et 5 m depuis l'alignement des voies est limitée à 1,60 m

## TYPE 3 : LA MAISON BOURGEOISE ET LA MAISON DE MAITRE

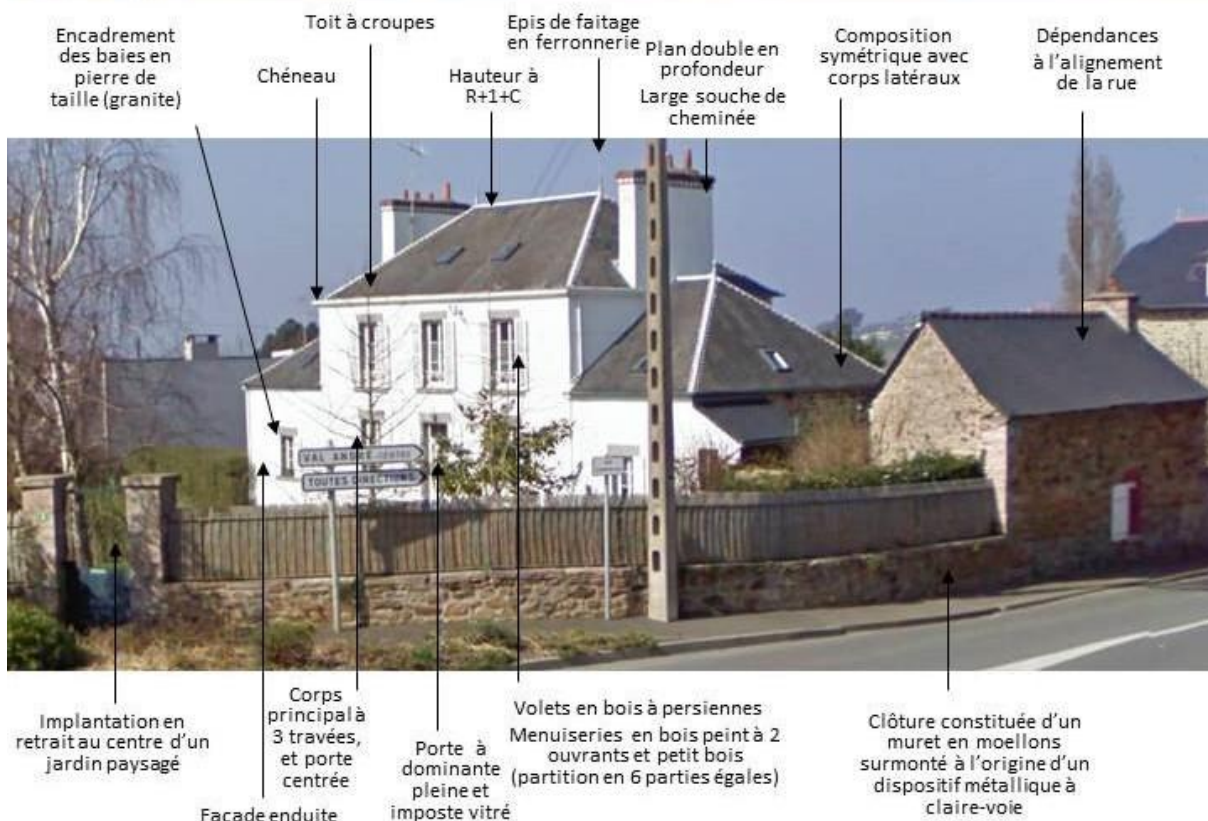


## TYPE 3 : LA MAISON BOURGEOISE ET LA MAISON DE MAITRE

### PRESENTATION DU TYPE

- Fourchette de datation: 19<sup>e</sup> - 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>e</sup> siècle.
- Localisations principales: Vieux-Val-André, Dahouet, Bourg et abords, La Vigne-du-Minihy, La Ville-Berneuf.
- Spécificité:  
 La maison bourgeoise, appartenant à un notable, se veut fonctionnelle, confortable et élégante. Elle reproduit des modèles exprimant richesse et confort mais toujours dans des formes assez conventionnelles. Elle se caractérise généralement par :
  - un style classique: silhouette sobre sur un plan proche du carré, souvent doublé en profondeur avec un toit à croupe et larges souches de cheminées; une composition de façade symétrique, une proportion verticale du volume (au moins 1 étage + combles et entresol courant) et des ouvertures, volets à persiennes.
  - l'affichage d'une certaine opulence : façades dégagées par une implantation au cœur de parcelle, clôtures soignées (en général muret+grille), décor en fonction de la richesse du propriétaire (chaînages d'angles et encadrement des baies en pierre de taille ou brique, garde-corps en ferronnerie, épis de faitage et lignolet en zinc, bandeau d'étage, corniche moulurée, lucarnes, etc.), façade en maçonnerie apparente ou enduite; larges souches de cheminées fortement perceptibles sur un toit à croupe. La porte d'entrée peut être protégée par une marquise.
  - l'importance du jardin, paysagé, dans lequel on peut trouver des dépendances de type remise ou jardin d'hiver.
- La maison de maître, plus cossue que la maison bourgeoise, présente un plus grand nombre de détails et intègre davantage de dépendances (chapelle, conciergerie, jardin d'hiver...).
- Déclinaisons du type: influence balnéaire.

### EXEMPLE TYPE



## TYPE 3 : LA MAISON BOURGEOISE ET LA MAISON DE MAITRE



### DENATURATIONS OBSERVEES



Les façades principales sont le plus souvent préservées dans leur composition d'origine car les ouvertures existantes assurent une bonne luminosité intérieure.

#### *Volume et toiture :*

- Mise en place de châssis de toit (type Vélux) au positionnement et/ou aux dimensions inadaptés.
- Disparition des éléments de décor : épis, lignolets en zinc, etc.

#### *Façade :*

- Suppression de l'enduit laissant apparaître une maçonnerie de moellons sans qualité.



#### *Percements et menuiseries :*

- Remplacement des menuiseries bois ouvragées par des menuiseries trop simplifiées (nombre d'ouvrants et partition par petits bois non respectés).
- Disparition des volets bois
- Remplacement par des volets en PVC non persiennés ou des volets roulants avec coffres apparents.
- Remplacement des portes en bois par des modèles modernes inadaptés.
- Menuiseries bois non peintes.



#### *Clôtures et espaces libres :*

- Dénaturation des clôtures sur murets de moellons: remplacement des grilles par des dispositifs inadaptés (opaques, matériaux peu qualitatifs...).
- Mauvais état des maçonneries des murs périphériques.
- Disparition du jardin au profit d'espace de stationnement.

### ENJEUX DE LA PRESERVATION

- *Eviter les modifications des percements existants sur la façade principale.*
- *Eviter les extensions en façade principale.*
- *Préserver les espaces jardinés et les clôtures de qualité entre la rue et la maison.*
- *Maintenir et valoriser les dépendances de qualité qui sont des parties constituantes de ces ensembles.*

## TYPE 3 : LA MAISON BOURGEOISE ET LA MAISON DE MAITRE



### RECOMMANDATIONS POUR LES TRAVAUX SUR CETTE TYPOLOGIE

La réhabilitation des bâtiments appartenant au type architectural ci-avant défini devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à ce type.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du prochain Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

#### FACADE ET SOUCHES DE CHEMINEES



- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînes d'angle, encadrement des ouvertures, motifs céramiques, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Lorsqu'ils existent, les balcons ou bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.
- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

#### PERCEMENTS EN FACADE



- La modification des baies ainsi que les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- Dans le cas de nouveaux percements ou agrandissements autorisés, ceux-ci devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre des travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).

#### MENUISERIES EXTERIEURES



- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris si celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.
- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets boissiers seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu.
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés à l'identique.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits, sauf pour les immeubles en comportant à l'origine : volets roulants en bois à mécanisme intégré dans l'ébrasement intérieur de la baie, mu par une sangle.

*Etude pour un répertoire du patrimoine architectural urbain et nouveauer - Février 2013 - Inrand & Manakhou / Claudie Herbaux / atelier Terraterre*

## TYPE 3 : LA MAISON BOURGEOISE ET LA MAISON DE MAÎTRE

### TOITURE



#### Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine.
- Les couvertures seront en ardoise naturelle ou en tuile mécanique selon les dispositions d'origine de la construction.
- Lorsqu'ils existent, les éléments d'ornementation de la toiture (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Lorsqu'elles existent, les charpentes débordantes seront conservées et leur sous-face ne sera pas masquée.
- Lorsqu'ils existent, les chéneaux boisseront préservés et restaurés.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et châtières/grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviale positionnée en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).

#### Lucarnes et châssis de toit :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, les nouveaux percements en toiture sont interdits en façade principale du logis principal à l'exception de la restitution des lucarnes disparues et du remplacement des tabatières par des châssis de toit identiques et de mêmes dimensions. Les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit.
- Pour les autres cas, les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
- En cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit sont constituées soit par :
  - des lucarnes en charpente (ou maçonnées), de type passantes (gerbières) à pignon ou à croupe. Tout autre type de lucarne est interdit (chien-assis/couché notamment).
  - des châssis de toit, de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - la juxtaposition de lucarnes et de châssis de toit sur un même pan de toit ou sur une même façade est à proscrire.
- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur > Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures du RDC de la façade concernée.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
  - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
  - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, ainsi que pour toutes les constructions situées quai des Terre-Neuvas à Dahouët, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.
- Pour les autres cas, les panneaux seront positionnés sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :
  - Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
  - Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
  - Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
  - Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
  - Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

### CLOTURES ET ESPACES LIBRES VISIBLES DU DOMAINE PUBLIC



- Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).
- Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :
  - muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, de préférence réalisé en ferronnerie ou bois. Elles seront en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'ensemble de la rue.
  - les matériaux d'aspect translucide ou PVC sont interdits pour toutes les constructions situées quai des Terre-Neuvas à Dahouët.
  - les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.

## TYPE 4 : LA MAISON TRADITIONNELLE A ETAGE



## TYPE 4 : LA MAISON TRADITIONNELLE A ETAGE

### PRESENTATION DU TYPE

- Fourchette de datation: de fin 18<sup>e</sup> jusqu'au début 20<sup>e</sup> siècle.
  - Localisations principales: Bourg et abords, La Ville-Coquen, Dahouet, Le Bignon, Minihy, Pont-Carla, La Ville-Pichard, Le Vieux-Val-André et en milieu rural.
  - Spécificité: la maison traditionnelle à étage se retrouve dans tous les bourgs anciens et se caractérise par une implantation le plus souvent à l'alignement et en mitoyenneté. En secteur diffus, l'implantation est plus aléatoire, elle est généralement commandée par l'orientation (façade au sud). De plan rectangulaire, elle présente un toit à 2 pans en ardoise, une composition de façade qui recherche le respect des travées et une certaine symétrie, sans être systématique.
- Les percements présentent une proportion plus haute que large. Le recours aux matériaux et savoir faire locaux fait la singularité de ces maisons traditionnelles : utilisation du granit et du grès rose notamment pour les chaînes d'angle, les encadrements de baie et les souches de cheminées, forme des lucarnes en bâtière ou à capucine avec linteau courbe et croupe bombée. Les façades, le plus souvent en pierres apparentes, possèdent fréquemment des joints en ciment ancien (ciment de Portland) tirés au fer et peints en blanc. Dans le bourg, le rez-de-chaussée comporte fréquemment une devanture commerciale.
- Déclinaisons du type: 2 travées, 3 travées, présence de boutique au rez-de-chaussée, inspiration balnéaire (décor des lucarnes, modèle de garde-corps, mode d'utilisation de la brique),...

### EXEMPLE TYPE



## TYPE 4 : LA MAISON TRADITIONNELLE A ETAGE

### DENATURATIONS OBSERVEES



#### Volume et toiture :

- Modification du volume du toit.
- Mise en place de lucarnes sans rapport avec le type (chien-assis, proportion carrée,...), de châssis de toit (type Vélux) au positionnement et/ou aux dimensions inadaptées.
- Gouttière continue devant les lucarnes passantes (gerbières).

#### Façade :

- Création de baies aux proportions sans rapport avec les percements existants et ne respectant pas la composition de la façade.
- Agrandissement des percements existants.
- Eclatement des rez-de-chaussée pour intégrer les devantures commerciales (disparition du rythme vertical, des portes d'entrée du logis, chaînages d'angles masqués,...)
- Maçonnerie grossièrement rejointoyée au ciment.
- Enduit inapproprié.
- Enseignes commerciales inesthétiques.

#### Menuiseries extérieures :

- Remplacement des menuiseries bois ouvragées par des menuiseries en PVC ou en métal trop simplifiées (nombre de vantaux et partition par petits bois non respectés).
- Disparition des volets bois.
- Mise en place de volets roulants avec coffres apparents.
- Remplacement des portes en bois à dominante pleine par des modèles modernes inadaptés.
- Menuiseries bois non peintes.

#### Clôtures et espaces libres :

- Disparition du jardin antérieur et de la clôture en cas d'implantation en retrait au profit d'espace de stationnement.

### ENJEUX DE LA PRESERVATION

- Retrouver le rythme vertical des façades en améliorant l'intégration des devantures commerciales.
- Eviter les modifications des percements existants sur la façade principale et en toiture.
- Eviter la banalisation des façades par la suppression des volets extérieurs et la simplification du dessin des menuiseries.
- Maintenir l'effet d'alignement, y compris par la préservation des clôtures et des espaces jardinés de qualité.
- La maison traditionnelle à étage est un témoin de l'évolution de l'habitat du 18e à la première moitié du 20e siècle. Très répandue en milieu urbanisé comme en milieu rural, elle offre une particularité à Pléneuf en intégrant l'utilisation conjointe de deux pierres locales : le granite et le grès rose.

## TYPE 4 : LA MAISON TRADITIONNELLE A ETAGE

### RECOMMANDATIONS POUR LES TRAVAUX SUR CETTE TYPOLOGIE

La réhabilitation des bâtiments appartenant au type architectural ci-avant défini devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à ce type.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du prochain Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

#### FACADE ET SOUCHES DE CHEMINÉES



- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînes d'angle, encadrement des ouvertures, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Lorsqu'ils existent, les balcons ou bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.
- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

#### PERCEMENTS EN FACADE



- La modification des baies ainsi que les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- Dans le cas de nouveaux percements ou agrandissements autorisés, ceux-ci devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre de travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).
- Dans l'architecture traditionnelle les logis ont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- Les anciennes granges et autres dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

#### MENUISERIES EXTERIEURES



- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris si celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.
- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets boissés seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu.
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés à l'identique.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits.

## TYPE 4 : LA MAISON TRADITIONNELLE A ETAGE

### TOITURE



#### **Volume, matériaux et décor :**

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine.
- Les couvertures seront en ardoise naturelle ou en tuile mécanique selon les dispositions d'origine de la construction.
- Lorsqu'ils existent, les éléments d'ornementation de la toiture (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faitage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières/grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).

#### **Lucarnes et châssis de toit :**

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, les nouveaux percements en toiture sont interdits en façade principale du logis principal à l'exception de la restitution des lucarnes disparues et du remplacement des tabatières par des châssis de toit identiques et de mêmes dimensions. Les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit.
- Pour les autres cas, les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
- En cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit sont constituées soit par :
  - des lucarnes en charpente (ou maçonnées), de type passantes (gerbières) à pignon ou à croupe. Tout autre type de lucarne est interdit (chien-assis/couché notamment).
  - des châssis de toit, de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - la juxtaposition de lucarnes et de châssis de toit sur un même pan de toit ou sur une même façade est à proscrire.
- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur > Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures du RDC de la façade concernée.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
  - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
  - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### **Panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal quai des Terres-Neuvas à Dahouët. Pour les autres cas, ils seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :
  - Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
  - Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
  - Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
  - Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
  - Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

### CLOTURES ET ESPACES LIBRES VISIBLES DU DOMAINE PUBLIC



- Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).
- Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :
  - muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, de préférence réalisé en ferronnerie ou bois. Elles seront en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'ensemble de la rue.
  - les matériaux d'aspect translucide ou PVC sont interdits pour toutes les constructions situées quai des Terres-Neuvas à Dahouët.
  - les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures moyennes.

5

## TYPE 5 : LA MAISON TRADITIONNELLE A RDC+COMBLE



## TYPE 5 : LA MAISON TRADITIONNELLE A RDC+COMBLE



### PRESENTATION DU TYPE

- Fourchette de datation : de la fin 18<sup>e</sup> siècle jusqu'au début 20<sup>e</sup> siècle.
- Localisations principales: Bourg et abords, La Ville-Coquen, Le Bignon, Minihiy, Pont-Carla, La Ville-Pichard, Le Vieux-Val-André, Le Feu-de-Noël et en milieu rural.
- Spécificité: Il s'agit d'un habitat modeste de type ouvrier ou maison de pêcheur. La maison s'implante soit de façon isolée, soit en continuité formant des séquences (Feu-de-Noël, Minihiy, Pont-Carla), à l'alignement des voies ou en retrait derrière un jardin clos par un muret. Elle se caractérise par la simplicité de son plan rectangulaire et la modestie de son volume. Elle présente un toit à 2 pans en ardoise et une façade généralement à deux ou trois ouvertures le plus souvent avec porte centrée et fenêtr(s) de proportion verticale. Celles-ci peuvent être surmontées de lucarnes en pierre de taille ou en bois, souvent passantes (gerbières). Comme pour la maison à étage, le recours aux matériaux et savoir faire locaux fait la singularité de ces maisons traditionnelles : utilisation de pierre locale, en particulier le granit et le grès rose notamment pour les chaînages, les encadrements de baie et les souches de cheminées.
- Déclinaisons du type: influence balnéaire, notamment dans le traitement des lucarnes et l'utilisation de la brique.

### EXEMPLE TYPE



## TYPE 5 : LA MAISON TRADITIONNELLE A RDC+COMBLE



### DENATURATIONS OBSERVEES



#### *Extensions :*

- Extensions dans le jardin antérieur diminuant le retrait par rapport au domaine public et masquant la quasi-totalité de la façade principale.
- Extension en façade.

#### *Volume et toiture :*

- Modification du volume du toit par des surélévations.
- Mise en place de lucarnes sans rapport avec le type (chien-assis) et de proportion trop importante au regard de celles des ouvertures inférieures.
- Gouttière continue devant les lucarnes passantes (gerbières).



#### *Façade :*

- Maçonnerie grossièrement rejointoyées au ciment.

#### *Percements et menuiseries :*

- Création de baies au dessin sans rapport avec les percements existants, de proportion horizontale et ne respectant pas la composition de la façade.
- Agrandissement des percements existants.
- Remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC ou métalliques.
- Remplacement des menuiseries ouvragées par des menuiseries trop simplifiées (nombre de vantaux et partition par petits bois non respectés).
- Disparition des volets bois.
- Volets roulants avec coffres apparents.
- Remplacement des portes en bois à dominante pleine par des modèles modernes inadaptés.
- Menuiseries bois non peintes.



#### *Clôtures et espaces libres :*

- Disparition du jardin antérieur et de la clôture en cas d'implantation en retrait au profit d'espace de stationnement.
- Dénaturation des clôtures remplacés par des dispositifs en PVC ou matériaux inadaptés.

### ENJEUX DE LA PRESERVATION

- *Respecter la simplicité des volumes de cet habitat modeste.*
- *Eviter les extensions en façade principale et les surélévations qui dénaturent complètement ce type.*
- *Eviter les modifications des percements existants sur la façade principale et en toiture.*
- *Eviter la banalisation des façades par la suppression des volets extérieurs et la simplification du dessin des menuiseries.*
- *Maintenir l'effet d'alignement y compris par la préservation des clôtures et des espaces jardinés de qualité à l'arrière de ces clôtures.*

## TYPE 5 : LA MAISON TRADITIONNELLE A RDC+COMBLE

### RECOMMANDATIONS POUR LES TRAVAUX SUR CETTE TYPOLOGIE

La réhabilitation des bâtiments appartenant au type architectural ci-avant défini devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à ce type.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du prochain Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

#### FACADE ET SOUCHES DE CHEMINEES



- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînes d'angle, encadrement des ouvertures, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Lorsqu'ils existent, les balcons ou bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.
- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

#### PERCEMENTS EN FACADE



- La modification des baies ainsi que les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- Dans le cas de nouveaux percements ou agrandissements autorisés, ceux-ci devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre de travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).
- Dans l'architecture traditionnelle les logis ont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.

#### MENUISERIES EXTERIEURES



- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris si celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.
- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu.
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés à l'identique.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits.

## TYPE 5 : LA MAISON TRADITIONNELLE A RDC+COMBLE

### TOITURE



#### Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine.
- Les couvertures seront en ardoise naturelle ou en tuile mécanique selon les dispositions d'origine de la construction.
- Lorsqu'ils existent, les éléments d'ornementation de la toiture (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières / grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).

#### Lucarnes et châssis de toit :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, les nouveaux percements en toiture sont interdits en façade principale du logis principal à l'exception de la restitution des lucarnes disparues et du remplacement des tabatières par des châssis de toit identiques et de mêmes dimensions. Les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit.
- Pour les autres cas, les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront l'escalier caractéristique des lucarnes d'origine existantes.
- En cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit sont constituées soit par :
  - des lucarnes en charpente (ou maçonnées), de type passantes (gerbières) à pignon ou à croupe. Tout autre type de lucarne est interdit (chien-assis/couché notamment).
  - des châssis de toit, de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - la juxtaposition de lucarnes et de châssis de toit sur un même pan de toit ou sur une même façade est à proscrire.
- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur > Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures du RDC de la façade concernée.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
  - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
  - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.



#### Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :
  - Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
  - Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
  - Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
  - Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
  - Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

### CLOTURES ET ESPACES LIBRES VISIBLES DU DOMAINE PUBLIC



- Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur). Elles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :
  - en site bâti, dominante minérale :
    - muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, de préférence réalisé en ferronnerie ou bois et en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'ensemble de la rue.
    - les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.
  - en site naturel, prédominance de la végétation :
    - les clôtures nouvelles s'inspireront des modèles traditionnels observables à proximité, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage bâti ou naturel. Elles seront constituées soit par un mur de moellons, soit par un muret de moellons, soit par une haie vive ou un talus bocager.

## TYPE 6 : LA MAISON D'ARMATEUR OU DE NEGOCIANT



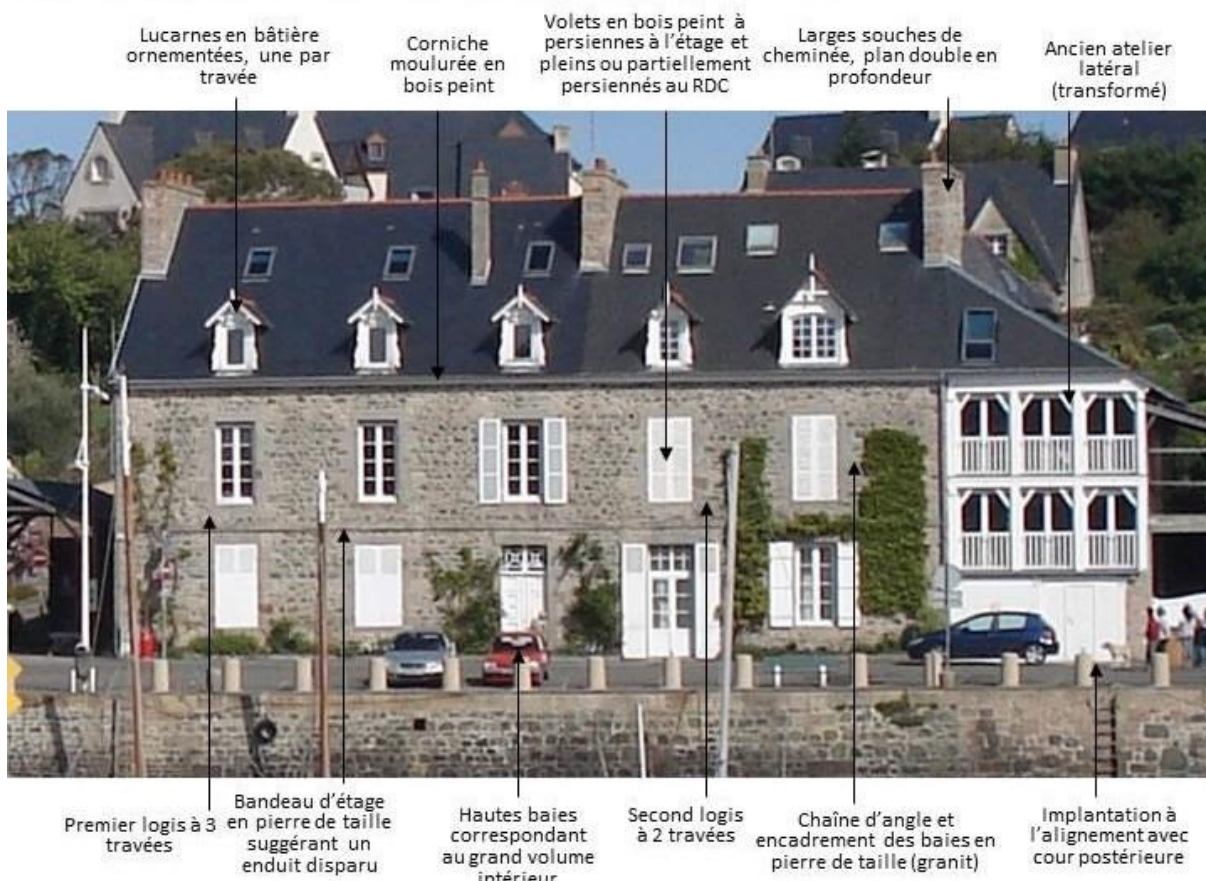
## TYPE 6 : LA MAISON D'ARMATEUR OU DE NEGOCIANT



### PRESENTATION DU TYPE

- Fourchette de datation : du 18<sup>e</sup> jusqu'au début 20<sup>e</sup> siècle.
- Localisations principales : Dahouet
- Spécificité de la typologie : la maison d'armateur ou de négociant est un ensemble qui comprend également ateliers, magasins ou entrepôts, organisés avec une cour. La richesse du propriétaire se reflète dans l'importance des volumes du logis principal, parfois de plan double en profondeur et à R+2+C, et une architecture soignée.
- Déclinaisons du type :
  - L'implantation du logis peut être à l'alignement ou en léger retrait ménageant ainsi un espace libre antérieur, jardin ou cour, séparé du domaine public par une clôture.
  - Le logis peut être une maison à étage traditionnelle mais avec un volume imposant et beaucoup de soins apportés aux détails en particulier sur les lucarnes (maisons le Péchon, Carfantan, Rubin de Ray, Dagne).
  - Le logis de type maison bourgeoise présente un toit à croupe ou une décomposition des volumes (maison Peniguel « Ty Mad » et ancienne maison d'armateur devenue maison patronale de l'usine à chaux).

### EXEMPLE : TYPE A DOUBLE LOGIS, DÉPENDANCES ET COUR POSTÉRIEURE



*Etude pour un répertoire du patrimoine architectural urbain et nouveauer - Février 2013 - Inrand & Manakhoun / Claudie Herbaux / atelier Terraterre*

2

## TYPE 6 : LA MAISON D'ARMATEUR OU DE NEGOCIANT



### DENATURATIONS OBSERVEES



Les logis de qualité sont dans l'ensemble assez bien préservés. Par contre les dépendances (anciens entrepôts, ateliers) dont l'usage est généralement perdu, font l'objet de réhabilitations qui souvent ne tiennent pas compte de leurs caractéristiques architecturales.

#### *Façade des logis :*

- Disparition des enduits.
- bardages d'ardoises sur pignons.
- Nouveaux percements incohérents avec la façade d'origine.

#### *Volume et toiture :*

- Mise en place de châssis de toit (type Vélux) au positionnement inadaptés et/ou aux dimensions multiples sur une même toiture.

#### *Menuiseries extérieures :*

- Disparition des volets de contrevent.
- Mise en place de volets roulants avec coffres apparents.
- Remplacement des portes en bois par des modèles modernes inadaptés.

#### *Clôtures et espaces libres :*

- Dénaturation des clôtures sur domaine public



### ENJEUX DE LA PRESERVATION

- *Maintenir et valoriser les bâtiments d'activité qui sont des parties constituantes de ces ensembles, en évitant des dénaturations excessives.*
- *Conserver l'organisation spatiale des ensembles : logis, bâtiment d'activité, cour, circulations depuis le domaine public.*
- *Eviter les modifications des percements existants sur les façades des logis et leur banalisation par la suppression des volets extérieurs et la simplification du dessin des menuiseries.*
- *Les maisons d'armateurs et de négociants et leurs dépendances font partie du patrimoine maritime de Dahouët au même titre que les maisons de pêcheurs, les quais et tous les ouvrages qui composent ce site remarquable.*

## TYPE 6 : LA MAISON D'ARMATEUR OU DE NEGOCIANT

### RECOMMANDATIONS POUR LES TRAVAUX SUR CETTE TYPOLOGIE

La réhabilitation des bâtiments appartenant au type architectural ci-avant défini devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à ce type.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du prochain Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

#### FACADE ET SOUCHES DE CHEMINEES



- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînes d'angle, encadrement des ouvertures, motifs céramiques, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Lorsqu'ils existent, les balcons ou bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages.
- Les conduits extérieurs d'évacuation de fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.
- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

#### PERCEMENTS EN FACADE



- La modification des baies ainsi que les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- Dans le cas de nouveaux percements ou agrandissements autorisés, ceux-ci devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre de travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).
- Lorsqu'elles existent, les grilles de défense existantes sur certaines baies seront conservées ou restaurées.
- Dans l'architecture traditionnelle les logis sont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- Les dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

#### MENUISERIES EXTERIEURES



- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris si celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.
- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu.
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés à l'identique.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits.

*Etude pour un répertoire du patrimoine architectural urbain et nouveau - Février 2013 - Inrand & Monakhov / Claudie Herbaux / atelier Terraterra*

## TYPE 6 : LA MAISON D'ARMATEUR OU DE NEGOCIANT

### TOITURE



#### Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine.
- Les couvertures seront en ardoise naturelle ou en tuile mécanique selon les dispositions d'origine de la construction.
- Lorsqu'ils existent, les éléments d'ornementation de la toiture (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Lorsqu'elles existent, les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.
- Lorsqu'ils existent, les chéneaux boiseront préservés et restaurés.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières / grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).

#### Lucarnes et châssis de toit :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, les nouveaux percements en toiture sont interdits en façade principale du logis principal à l'exception de la restitution des lucarnes disparues et du remplacement des tabatières par des châssis de toit identiques et de mêmes dimensions. Les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit.
- Pour les autres cas, les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
- En cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit sont constituées soit par :
  - des lucarnes en charpente (ou maçonnées), de type passantes (gerbières) à pignon ou à croupe. Tout autre type de lucarne est interdit (chien-assis/couché notamment).
  - des châssis de toit, de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - la juxtaposition de lucarnes et de châssis de toit sur un même pan de toit ou sur une même façade est à proscrire.
- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur > Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures du RDC de la façade concernée.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
  - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
  - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.

#### Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, ainsi que pour toutes les constructions situées quai des Terre-Neuvas à Dahouët, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.
- Ils seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :
  - Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
  - Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
  - Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
  - Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
  - Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

### CLOTURES ET ESPACES LIBRES VISIBLES DU DOMAINE PUBLIC



- Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur).
- Lorsque la clôture d'origine a disparu ou a fait l'objet de dégradations, le projet de nouvelle clôture respectera les dispositions suivantes :
  - muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, de préférence réalisé en ferronnerie ou bois. Elles seront en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'ensemble de la rue. Les matériaux d'aspect translucide ou PVC sont interdits.
  - les hauteurs du muret et du dispositif à claire-voie devront être en concordance avec la hauteur des clôtures mitoyennes.
  - les plantations de haies en second plan de la clôture ne doivent pas masquer ni dépasser la hauteur de celle-ci.

Etude pour un décret de classement du patrimoine architectural urbain et nouveau - Février 2013 - Inrand & Monakhov / Claudie Herbaut / atelier Terraterre

## TYPE 7 : LA FERME



## TYPE 7 : LA FERME

### PRESENTATION DU TYPE

- Fourchette de datation : du 18<sup>e</sup> jusqu'au début 20<sup>e</sup> siècle.
- Localisations principales: dans les hameaux ou isolé en campagne.
- Spécificité: La ferme est un ensemble composé d'un logis et de dépendances (granges, remises, étables) parfois réunies sous le même toit. Ces constructions s'organisent en fonction ou autour d'une cour où l'on trouve également le puits et parfois le fournil. Sans lien évident avec le chemin ou la rue, l'implantation du logis est commandée par l'orientation. Selon les époques et le statut des habitants (propriétaires ou locataires), la ferme présente des formes et des extensions qui varient du simple logis-étable (La Ville-Bricault) à la ferme modèle où étable, laiterie sont séparées de l'habitation (La Vigne). Dans certains cas, l'organisation des constructions en « barre » résulte de l'adjonction progressive de nouvelles unités d'habitation (logis des vieux parents – logis des jeunes générations) ou de nouvelles dépendances.
- Logis et dépendances sont de plan rectangulaire avec toits de longs pans couverts d'ardoises. On observe cependant l'utilisation de la tuile mécanique sur les dépendances de certaines fermes (Le Vau-Bailay, Le Vaumadec). Les façades du logis reprennent la typologie des maisons traditionnelles avec ou sans étage. Les ouvertures des dépendances reflètent leur divers usages : larges portes des granges-remises, lucarnes passantes pour un remplissage aisé des greniers, jours pour les celliers, etc.

Le recours aux matériaux et savoir faire locaux fait la singularité de ces maisons traditionnelles : utilisation de pierre locale (granit, grès rose...).

- Déclinaisons du type : logis-étable, ferme avec dépendances séparées du logis.

### EXEMPLE : Le logis-étable à deux portes



## TYPE 7 : LA FERME

### DENATURATIONS OBSERVEES



Souvent la réhabilitation des fermes ne tient pas compte des caractéristiques architecturales spécifiques aux usages anciens différenciés du logis et des dépendances.

#### Façades et percements :

- Maçonnerie grossièrement rejointoyées au ciment.
- Multiplication des nouveaux percements sur le logis et les dépendances sans respect du rythme des travées ou dans des proportions inadaptées.

#### Volume et toiture :

- Modification du volume du toit par des surélévations
- Mise en place de lucarnes sans rapport avec celle d'origine.

#### Menuiseries :

- Remplacement des menuiseries bois ouvragées par des menuiseries en PVC ou métalliques trop simplifiées (nombre de vantaux et partition par petits bois non respectés).
- Disparition des volets bois ou des grilles de défense.
- Mise en place de volets roulants avec coffres apparents.
- Remplacement des portes en bois à dominante pleine par des modèles modernes inadaptés.
- Menuiseries en bois vernis.



### ENJEUX DE LA PRESERVATION

- Conserver l'organisation spatiale des bâtiments en relation avec la cour et les circulations qui caractérisent les ensembles. Conserver lorsqu'ils existent les murs et murets qui délimitent les cours.
- Eviter les surélévations des constructions à RDC + C.
- Eviter la multiplication des percements (nombre et surface) en façade principale et les percements en pignon.
- Eviter la banalisation des façades par la suppression des volets extérieurs et la simplification du dessin des menuiseries.
- Dans leur forme actuelles, les fermes sont le fondement du patrimoine rural pléneuvien des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles. Les réhabilitations radicales qui font disparaître leurs caractéristiques architecturales, réduisent également les qualités du milieu rural dans son ensemble.

## TYPE 7 : LA FERME

### RECOMMANDATIONS POUR LES TRAVAUX SUR CETTE TYPOLOGIE

La réhabilitation des bâtiments appartenant au type architectural ci-avant défini devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à ce type.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du prochain Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

#### FACADE ET SOUCHES DE CHEMINEES



- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînes d'angle, encadrement des ouvertures, garde-corps, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Lorsqu'ils existent, les balcons ou bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.
- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.



#### PERCEMENTS EN FACADE



- La modification des baies ainsi que les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles repérés en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- Dans le cas de nouveaux percements ou agrandissements autorisés, ceux-ci devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre de travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).
- Lorsqu'elles existent, les grilles de défense existantes sur certaines baies seront conservées ou restaurées.
- Dans l'architecture traditionnelle les logis sont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- Les anciennes granges et autres dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.



#### MENUISERIES EXTERIEURES



- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris si celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.
- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets bois seront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu.
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés à l'identique.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits.

## TYPE 7 : LA FERME

### TOITURE



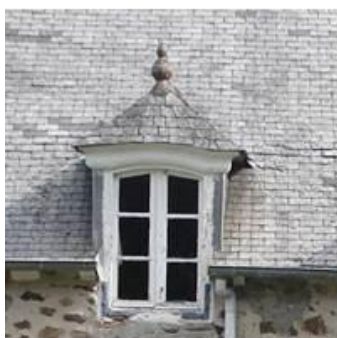
#### Volume, matériaux et décor :

- Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine.
- Les couvertures seront en ardoise naturelle ou en tuile mécanique selon les dispositions d'origine de la construction.
- Lorsqu'ils existent, les éléments d'ornementation de la toiture (lambrequins, chevrons ouvragés, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.
- Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières / grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviale positionnée en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, etc.).



#### Lucarnes et châssis de toit :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, les nouveaux percements en toiture sont interdits en façade principale du logis principal à l'exception de la restitution des lucarnes disparues et du remplacement des tabatières par des châssis de toit identiques et de mêmes dimensions. Les verrières et châssis de toit pourront être autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis le domaine public, sans modification du volume et de la silhouette du toit.
- Pour les autres cas, les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées. Les nouvelles lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes d'origine existantes.
- En cas d'absence de lucarnes de référence sur l'immeuble, les nouvelles ouvertures de toit sont constituées soit par :
  - des lucarnes en charpente (ou maçonnées), de type passantes (gerbières) à pignon ou à croupe. Tout autre type de lucarne est interdit (chien-assis/couché notamment).
  - des châssis de toit, de préférence en façade arrière ou non visibles depuis le domaine public,
  - la juxtaposition de lucarnes et de châssis de toit sur un même pan de toit ou sur une même façade est à proscrire.
- Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures de toit respecteront les dispositions suivantes :
  - proportion verticale (Hauteur > Largeur).
  - largeur inférieure aux percements de la façade.
  - nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures du RDC de la façade concernée.
  - positionnement dans l'axe des percements inférieurs, ou bien de manière symétrique par rapport au plan de toiture.
  - sur un même pan de toiture, toutes les lucarnes ou tous les châssis de toit seront de même dimension.
  - les châssis de toit seront posés encastrés dans le rampant de la toiture.



#### Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :
  - Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
  - Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).
  - Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
  - Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
  - Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

### CLOTURES ET ESPACES LIBRES VISIBLES DU DOMAINE PUBLIC



- Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (matériaux, hauteur). Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :
  - en site naturel, prédominance de la végétation ;
  - en site bâti, dominante minérale.
- Les clôtures nouvelles s'inspireront des modèles traditionnels observables à proximité, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage bâti ou naturel. Elles seront constituées soit par un mur de moellons, soit par un muret de moellons, soit par une haie vive ou un talus bocager.

## TYPE 8 : MANOIRS ET CHÂTEAUX DE PLAISANCE



## TYPE 8 : MANOIRS ET CHÂTEAUX DE PLAISANCE



### PRESENTATION

- Fourchette de datation : du 16<sup>e</sup> au 19<sup>e</sup> siècle.
- Localisations principales : en milieu rural (la Ville-Nihon, la Ville-Pierre, Nantois), en limite du bourg (le Vauclair, le Cloître) et au bourg (manoir de Bellevue).
- Spécificité du manoir : au Moyen-Âge il s'agit d'une entité foncière et juridique qui s'étend sur un domaine de taille variable. C'est aussi une résidence seigneuriale toujours implantée (sauf exception) en milieu rural au cœur des terres exploitées par des métayers, proche des moulins, des bois ou des forêts du seigneur. Le manoir est un ensemble qui comprend le logis noble, une cour fermée et les dépendances liées au lieu et à sa domesticité (chapelle, colombier, communs, boulangerie, écuries, jardin clos). L'organisation spatiale de toutes ces parties constituantes, même si elle répond à des codes précis, paraît parfois aléatoire. Toutefois le manoir se singularise souvent dans le paysage par une élévation à étage, une haute toiture et une tour d'escalier hors œuvre. Une ou plusieurs allées plantées marquent son approche dans le parcellaire environnant.
- Spécificité du château de plaisance : c'est une évolution du logis noble mais dont l'implantation et la forme architecturale paraît d'avantage structurée selon des plans réguliers. Qu'il remplace un ancien manoir ou qu'il soit construit ex-nihilo, le château de plaisance présente un lien fort avec les espaces libres qui lui servent d'écrin : cour d'honneur, jardin d'agrément, parc paysagé où les allées mettent bien souvent en perspective le logis principal. L'aspect défensif est réduit voire inexistant, les ouvertures vers l'extérieure plus nombreuses. Enfin la forme du logis correspond aux modèles développés dans les traités d'architecture et évolue en fonction des époques (17<sup>e</sup> – 19<sup>e</sup> siècles).

### EXEMPLES : Le manoir de LA VILLE-NIHON et le château de NANTOIS

Le manoir de La Ville-Nihon peut être daté de la première moitié du 16<sup>e</sup> siècle. Il est construit sur un plan à deux corps en équerre dont un corps postérieur au nord rapporté dans un second temps.

Pente du toit forte, souche de cheminée large logis à deux pièces au rez-de-chaussée, une salle à l'étage sous comble (grenier).

Dans l'angle antérieur (sud-est), tour circulaire hors-œuvre abritant un escalier en vis en charpente, et colombier en partie haute.

Maçonneries en moellons de granite, entourages des baies en pierre de taille de granite et de grès.

Communs sans étage placés au nord et au sud de la cour.

Cour principale au sud.  
 (d'après Pichouron 2003).



Le château de Nantois est situé dans un environnement naturel et architectural exceptionnel. Une conciergerie commande l'accès au site.

Corps de logis de plan rectangulaire allongé couvert d'un toit de longs pans à croupe sur pignons.

Tour d'escalier centrale de section carrée, et toit à l'impérial.

Deux ailes latérales basses à deux pièces par niveau.

Façades couvertes d'un enduit (peint).

Corps de logis et communs formant un plan général en U.

Cour ouverte au sud précédée d'un saut de loup.

Longue avenue autrefois bordée de hêtres aménagée en perspective (d'après Pichouron 2003).



## TYPE 8 : MANOIRS ET CHÂTEAUX DE PLAISANCE



### DENATURATIONS OBSERVEES



Parce que plus anciens, les manoirs ont subi davantage de remaniements que les châteaux de plaisance. Comme pour les fermes certaines réhabilitations ne tiennent pas compte des caractéristiques architecturales spécifiques aux usages anciens différenciés du logis et des dépendances.

#### Façades et percements :

- Maçonnerie grossièrement rejointoyées au ciment.
- Multiplication des nouveaux percements sur le logis et les dépendances sans respect du rythme des travées ou dans des proportions inadaptées.

#### Volume et toiture :

- Modification du volume du toit afin de rendre des greniers habitables, par la création d'un surcroît qui atténue la forte pente d'origine ; disparition du coyau.
- Mise en place de lucarnes sans rapport avec celles d'origine.

#### Menuiseries :

- Remplacement des menuiseries extérieures en bois par des modèles inadaptées (forme et matériaux)
- Disparition des grilles de défense.

#### Murs d'enclos, dépendances, jardins :

- Les murs d'enclos ne sont pas entretenus
- Les dépendances réhabilitées en logements sont banalisées.
- Disparition des jardins et des plantations au profit d'espaces uniformément engazonnés.



### ENJEUX DE LA PRESERVATION

- Conserver l'organisation spatiale des bâtiments et des espaces libres (cour, jardins) qui caractérisent ces ensembles.
- Conserver lorsqu'ils existent les murs d'enclos, et la perspective des allées plantées qui marquent le paysage environnant.
- Sur le bâti, éviter la multiplication des percements (nombre et surface) et la banalisation des façades par la suppression des volets extérieurs ou la simplification du dessin des menuiseries.
- Les manoirs et les châteaux de plaisance sont rares sur la commune de Pléneuf. Des réhabilitations qui feraient disparaître leurs caractéristiques architecturales et modifieraient trop radicalement leur environnement porteraient atteinte aux éléments les plus remarquables du patrimoine de la commune.

## TYPE 8 : LE MANOIR ET CHÂTEAU DE PLAISANCE

### RECOMMANDATIONS POUR LES TRAVAUX SUR CETTE TYPOLOGIE

La réhabilitation des bâtiments appartenant au type architectural ci-avant défini devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à ce type.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du prochain Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

### FACADE ET SOUCHES DE CHEMINÉES



- Les éléments de décor de la façade (bandeau, chaînes d'angle, encadrement des ouvertures, etc.) devront être préservés et restaurés.
- Lorsqu'ils existent, les balcons ou bow-windows anciens seront préservés ou remplacés à l'identique.
- Les joints des façades en moellons apparents seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable.
- Sur les façades conçues pour être enduites, les enduits seront réalisés à base de chaux (respirant) et présenteront une finition talochée ou lissée. La finition grattée est interdite.
- Cas particulier du Nantois : le décor de faux pilastres peint sur l'enduit extérieur de la façade sud doit être étudié avant restauration.
- La teinte des enduits à la chaux ou des joints se conformera aux teintes des maçonneries traditionnelles. Leur aspect dépend du choix d'un sable adapté (granulométrie et couleur), principale composante des mortiers.
- Les souches de cheminée seront maintenues et restaurées à l'identique, sans bardages.
- Les conduits extérieurs d'évacuation des fumées seront positionnés à l'intérieur avec évacuation en toiture.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les bâtiments construits en pierre.
- Les antennes de tout type seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Si les conditions techniques le permettent, une installation dans les combles sera privilégiée.

### PERCEMENTS EN FACADE



- La modification des baies ainsi que les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales des immeubles répertoriés en marron sur le plan d'inventaire du patrimoine, à l'exception de la restitution d'ouvertures anciennes disparues (bouchées).
- Dans le cas de nouveaux percements ou agrandissements autorisés, ceux-ci devront présenter des caractéristiques emblables aux ouvertures d'origine et respecter les proportions H>L (par exemple percer deux ouvertures rectangulaires plus hautes que larges plutôt qu'une grande baie horizontale).
- L'ordonnement des nouvelles ouvertures respectera la composition de façade : respect du rythme et nombre de travées, etc.
- Le dessin et les matériaux des menuiseries des nouveaux percements seront similaires à ceux des menuiseries des percements existants d'origine (bois peint, nombre d'ouvrants et partition des vitrages).
- Lorsqu'elles existent, les grilles de défense existantes sur certaines baies seront conservées ou restaurées.
- Dans l'architecture traditionnelle les logis ont le plus souvent aspectés au sud (sud-est, sud-ouest) et leur façade postérieure peu percée voire aveugle. En conséquence, les murs pignons et les façades postérieures de ces constructions seront peu percés.
- Les anciennes granges et autres dépendances présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve de conserver une cohérence avec le logis principal et les bâtiments qui composent l'ensemble d'origine.

### MENUISERIES EXTERIEURES



- Les menuiseries extérieures seront conservées ou remplacées à l'identique dans leur aspect. Ainsi, la forme de la menuiserie respectera la forme du percement existant, y compris si celui-ci est cintré, et le dessin d'origine (nombre des ouvrants et partition des ouvrants à petits bois) sera conservé conformément au type architectural de l'immeuble.
- Les portes seront à dominante pleine et devront se référer au type architectural de l'immeuble.
- Les volets boiseront conservés ou rétablis lorsqu'ils ont disparu.
- Les menuiseries en bois seront peintes et d'aspect mat. Le bois vernis ou lasuré est interdit.
- Les vérandas devront affirmer un rythme vertical dans le dessin des proportions de vitrages. Elles présenteront de préférence un sous-bassement maçonné.
- Les garde-corps de baies ou balcons seront conservés ou remplacés à l'identique.
- Les volets roulants et leurs coffres extérieurs sont interdits.

# LES DEVANTURES COMMERCIALES

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du futur Plan Local d'Urbanisme, les dispositions ci-dessous sont toutes des recommandations.

## COMPOSITION



- Les devantures, en applique ou non, devront s'inscrire dans la composition de la façade, en se calant sur le rythme des travées des étages supérieurs.
- Les éléments de la structure porteuse du rez-de-chaussée devront rester lisibles. Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles, la vitrine sera scindée afin de respecter la trame verticale des façades sur rue.
- Lorsqu'un rez-de-chaussée a été éventré et la structure porteuse modifiée, celle-ci sera reconstituée à l'identique, ou dans l'esprit, afin de retrouver la composition d'origine.
- Les devantures anciennes en bois peint en applique seront préservées.
- La proportion des vitrages par rapport aux pleins sera étudiée de manière à éviter un effet « aquarium ». Ainsi, les vitrines uniquement constituées d'une ossature métallique garnie de vitrage sont interdites.
- Lorsque la façade présente un intérêt particulier (par exemple, forme des ouvertures particulière), celle-ci devra rester visible (devanture en applique interdite), de manière à conserver la visibilité de la façade et la compréhension de sa destination d'origine (atelier ou magasins d'armateur à Dahouët par exemple).
- Le nombre de matériaux utilisés (hors produits verriers) sera limité à deux. Ceux-ci présenteront un aspect mat ou satiné (miroir ou matériaux brillants interdits).

## COULEURS



- 2 couleurs maximum seront utilisées pour la devanture du magasin (hors enseigne).
- Les couleurs saturées (couleurs vives et intenses ne comprenant ni noir ni blanc dans le mélange des composants) sont interdites.

## ENSEIGNES



- Le nombre d'enseignes est limité à deux :
  - 1 seule enseigne en façade, réalisée en lettres découpées, peintes ou fixées sur la devanture en applique, ou fixées sur la façade, et d'une hauteur maximale de 0,60m. Les lettres boîtiers et lettres néons sont autorisées. Elle sera positionnée soit :
    - sur la façade ou la devanture en applique, sans dépasser la hauteur de l'allège des fenêtres du 1er étage, et sans masquer les lignes d'architecture (bandeaux, corniches, chaînages...).
    - sur la vitrine (lettres peintes, collées, verre gravé, etc.).
    - sur les lambrequins des stores bannes.
  - 1 seule enseigne drapeau, perpendiculaire à la façade :
    - respectant les dimensions maximum de H 0,80m x ép 3cm x L 0,80m de saillie y compris fixation. Les caissons lumineux sont interdits.
    - ne dépassant pas l'allège du 1er étage.
- En cas de commerce situé à l'angle de deux voies, les dispositions ci-avant sont valables pour chacune des façades sur voie.

## STORES



- Les stores seront à projection droite et rétractables. Leur largeur sera ajustée à la largeur des ouvertures.
- Ils seront réalisés dans un tissu de couleur unie.
- Les lambrequins sont autorisés uniquement sur les baies du 1er étage et seront de même forme et teinte que le store de la devanture.

## ECLAIRAGE



- Seuls les dispositifs visant à éclairer l'enseigne de manière continue, ou par éclairage arrière des lettres, ou par des projecteurs discrets et de petite dimension, seront autorisés.

## EN TERRASSE



- Le mobilier bois sera préféré au mobilier plastique.
- Les parasols seront de teinte unie en rapport avec l'enseigne ou la devanture commerciale.
- Pas d'inscriptions publicitaires sur le mobilier.

Etude pour un répertoire du patrimoine architectural urbain et navasque - Février 2013 - Jarrod & Monakhov / Claudie Herbaut / atelier Terraterre

# **ANNEXE 5 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT APPLICABLES AUX ZONES AU, A ET N**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Appartement en immeuble collectif :</li> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> <li>· Groupe d'habitations</li> <li>· Maison individuelle hors lotissement</li> <li>· Lotissement à usage d'habitation</li> <li>· Foyer de personnes âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement )</li> <li>- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 2 places par logement ) 4 logements</li> <li>- 2,5 places par logement )</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> </ul>
<b>activités</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Établissement industriel ou artisanal</li> <li>· Entrepôt</li> <li>· Commerces de</li> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 500 m<sup>2</sup></li> <li>- de 500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- 1000 à 2000 m<sup>2</sup> de la surface de vente</li> <li>+ de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>· Bureau - services</li> <li>· Hôtel restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la surface hors œuvre brute</li> <li>- 30% de la surface hors œuvre brute</li> <li>- -</li> <li>- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- 8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- 60% de la surface hors œuvre nette</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>équipements</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Établissement d'enseignement du 1er degré</li> <li>· Établissement d'enseignement du 2ème degré</li> <li>· Établissement hospitalier et clinique</li> <li>· Piscine - Patinoire *</li> <li>· Stade - Terrain de sports *</li> <li>· Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>· Lieu de culte</li> <li>· Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li> <li>- 100% de la surface hors œuvre nette</li> <li>- 50% de la surface hors œuvre brute</li> <li>- 10 % de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 50% de la surface hors œuvre nette</li> </ul>

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## Les places de stationnement des automobiles Réservées aux personnes à mobilité réduite

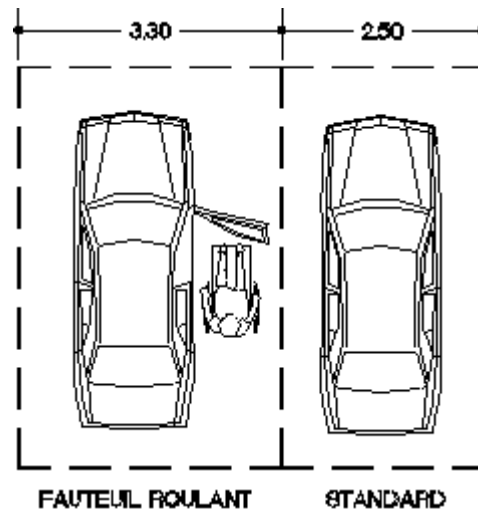
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

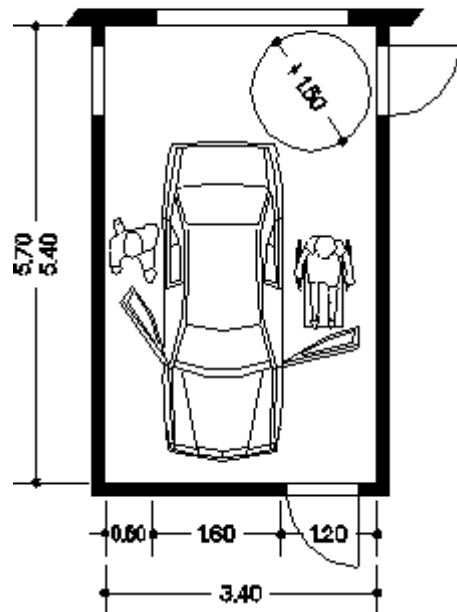
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## **ANNEXE 6 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDÉES**

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21<sup>e</sup> siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

### Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

### Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

### La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

## **A- DANS TOUTES LES ZONES**

Liste d'espèces végétales interdites (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	Buddleia davidii	Invasif
Baccharis ou Sénéçon en arbre	Baccharis hamifolia	Invasif
Berbéris épine vinette	Berberis darwinii	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif

		Déchets verts
Cyprès de Leyland	Cuprocyparis x leylandii	
Chalef à grandes feuilles	Elaeagnus macrophylla	Invasif
Griffes de sorcières	Carpobrotus acinaciformis, C. edulis	Invasif
Herbe de la pampa	Cortaderia selloana	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	Invasif
Laurier-palme ou cerise	Prunus laurocerasus	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	Laurus Nobilis	Invasif
	Montbretia crocosmia	Invasif
Onagre bisannuelle	Oenothera biennis	Invasif
Renouées asiatiques	Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii	Invasives
Robinier faux acacia	Robinia pseudoacacia L.	Invasif
Symphorine blanche	Symphoricarpos albus	Invasif
Thuja	Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis	Déchets verts
Vergerette du Canada	Erigéron canadensis	Invasif

Remarques : Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de Buddleia davidii sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : Buddleia davidii 'Blue Chip', Buddleia x weyeriana, Buddleia lochinch).

Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	Ulex europaus	Insectes butineurs, oiseaux
Amélanchier	_	Insectes butineurs, oiseaux
Arbousier	Arbutus unedo	Insectes butineurs, oiseaux
Arbre à perruques	Cotinus coggigria	Insectes butineurs, oiseaux
Arbre de Judée	Cercis Siliquastrum	Insectes butineurs, oiseaux
Berberis persistant		Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaine	Frangula alnus	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	Buxus sempervirens	
Bruyère cendrée	Erica cinerea	Insectes butineurs
Céathone caduc	_	Insectes butineurs, oiseaux
Cerisier à grappes	Prunus padus	Insectes butineurs, oiseaux
Chèvrefeuille odorant et chèvrefeuille de Tartarie	Lonicera tatarica	Insectes butineurs, oiseaux
Cognassier du Japon	_	Insectes butineurs, oiseaux
Cornouiller mâle	Cornus mas	Insectes butineurs, oiseaux
Cornouiller blanc	Cornus alba	Insectes butineurs, oiseaux
Coronille	Coronilla emerus	Insectes butineurs, oiseaux

Cytise faux ébénier	Laburnum anagyroides	Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	Deutzia scabra	Insectes butineurs
Erable champêtre	Acer campestre	
Escallonia	_	Insectes butineurs, oiseaux
Exochorda	_	Insectes butineurs, oiseaux
Forsythia	_	Insectes butineurs
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	Insectes butineurs, oiseaux
Genêt à balais	Cytisus scoparius	Insectes butineurs, oiseaux
Groseillier à fleur	_	Insectes butineurs, oiseaux
Hortensia	Hortensia paniculata	Insectes butineurs
Houx	Ilex aquifolium	Insectes butineurs, oiseaux
Kolkwitzia ravissant	Kolwitzia amabilis	
Laurier-Tin	Viburnum tinus	Insectes butineurs
Lilas et lilas à petites feuilles	_	
Mahonia	_	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote	_	Insectes butineurs
Noisetier commun	Corylus avellana	Insectes butineurs, petits mammifères
Oranger du Mexique	Choisya ternata	Insectes butineurs
Osmanthe	_	Insectes butineurs, oiseaux
Phlomis arbustif	_	Insectes butineurs, oiseaux
	Photinia corallina	Insectes butineurs
Physocarpe à feuilles d'Obier	Physocarpus opulifolius	Insectes butineurs
Pieris japonica	Pieris japonica	Insectes butineurs, oiseaux
Pittosporum tobira	_	Insectes butineurs, oiseaux
Rhododendron hybride	_	Insectes butineurs, oiseaux
Romarin officinal	Rosmarinus officinalis	Insectes butineurs, oiseaux
Rosier arbustif	Rosa glauca,...	Insectes butineurs, oiseaux
Sauge arbustive	Salvia microphylla	Insectes butineurs, oiseaux
Seringa parfumé Silberregen	_	Insectes butineurs
Skimmia du Japon	Skimmia japonica	Insectes butineurs, oiseaux
Sureau noir et rouge	Sambucus nigra	Insectes butineurs, oiseaux
Tamaris	Tamarix	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	Ligustrum vulgare	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne lantane	Viburnum lantana	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	Viburnum opulus	Insectes butineurs, oiseaux
Weigelia	_	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

## B- Zones A et N

Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères

Essences principales

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères

## Essences associées

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le

ID : 022-212201867-20260121-DEL005\_2026-DE

Saule roux	Salix atrocinerea	
Saule marsault	Salix caprea	
Saule des vanniers	Salix viminalis	
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	Sambucus nigra	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	Ligustrum vulgare	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	Viburnum opulus	Oiseaux, insectes butineurs

## **ANNEXE 7 : LOGEMENTS SOCIAUX**

Sont considérés comme logements sociaux dans le PLU, pour les règles qui leurs sont appliqués, les logements suivants :

- Catégorie A : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.

- Catégorie B : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés.

# **ANNEXE 8 : LISTE DES ARBRES IDENTIFIÉS** **AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23** **DU CODE DE L'URBANISME**

FICHE n°1

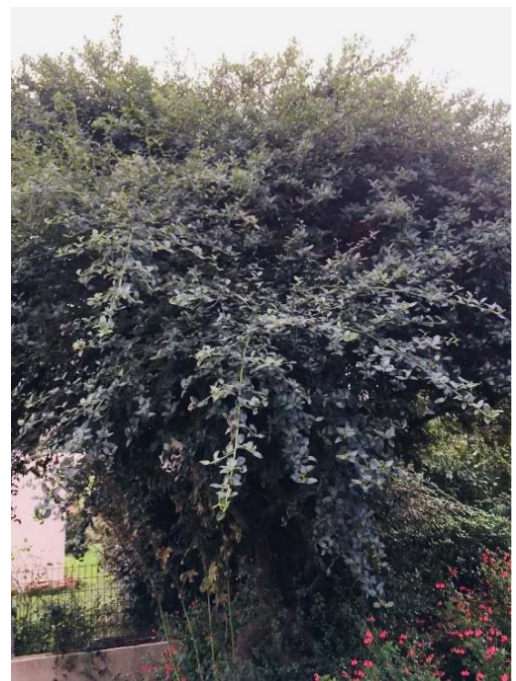
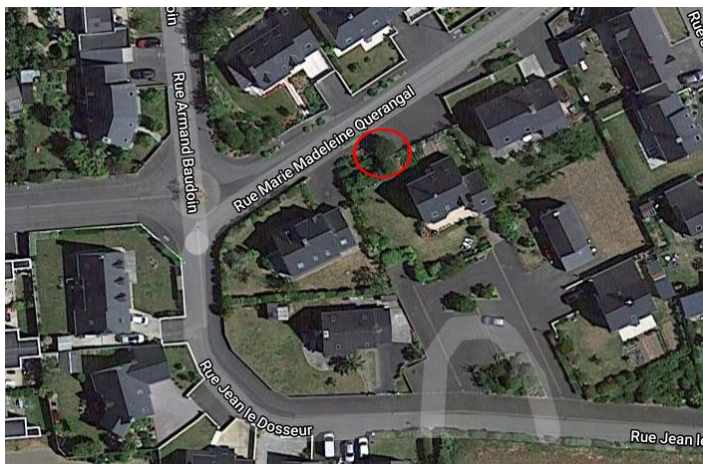
*Essence* : Céanothe

*Particularité* : Rameaux tressés

*Adresse* : 3 rue Marie Madeleine Querangal

*Parcelle* : Non cadastrée (Domaine public)

*Protection* : Arbre isolé protégé



FICHE n°2

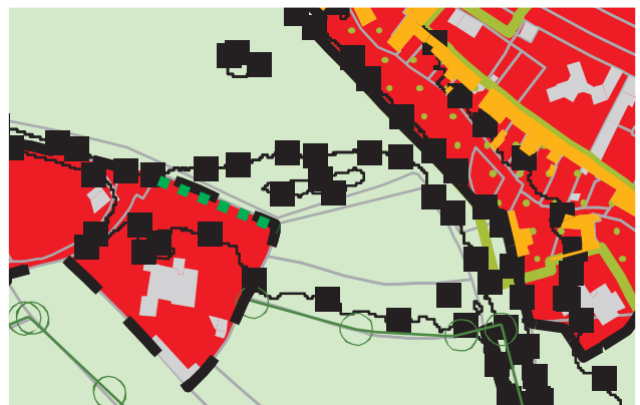
*Essence* : Saules Pleureurs

*Particularité* : Composition harmonieuse

*Adresse* : 8 Chemin de l'Etang

*Parcelles* : D n°779 et 780

*Protection* : Alignement d'arbres



FICHE n°3

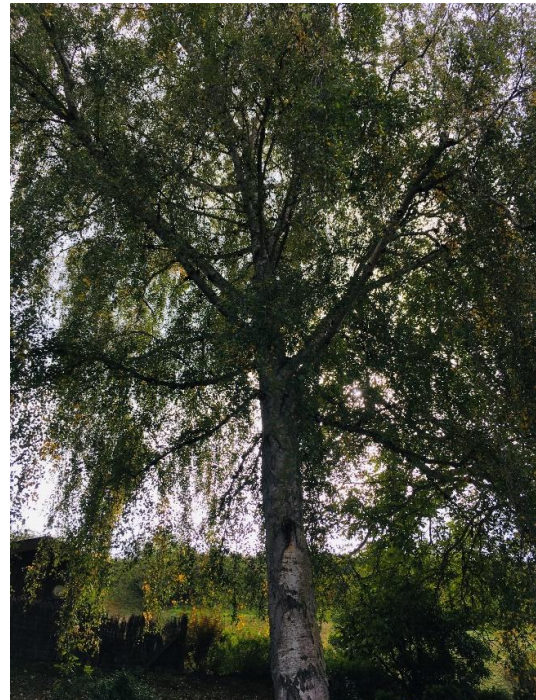
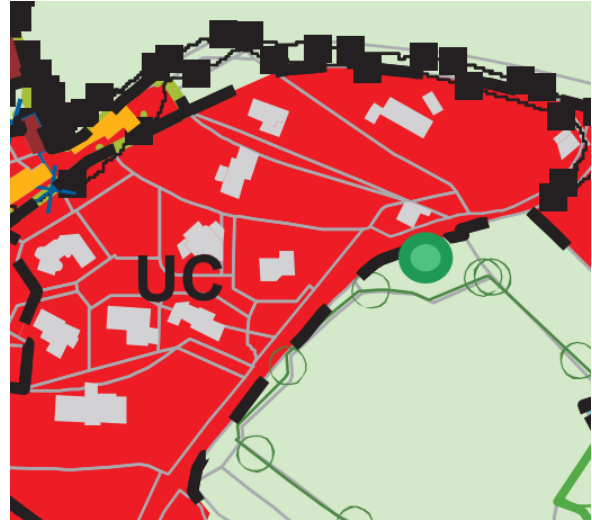
*Essence* : Bouleau verruqueux

*Particularité* : tronc de 170 cm de circonférence et port pleureur esthétique

*Adresse* : 6 Chemin de l'Etang

*Parcelle* : D n°1097

*Protection* : Arbre isolé protégé



FICHE n°4

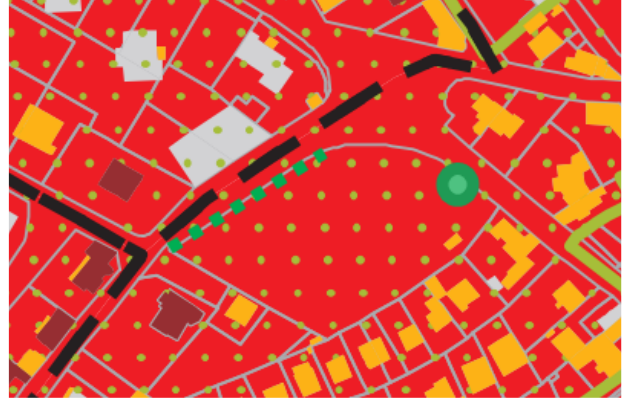
*Essence* : Ormes de Sibérie

*Adresse* : 45 rue de la Moinerie

*Protection* : Alignement d'arbres

*Particularité* : Essence peu répandue

*Parcelles* : P n°43



FICHE n°5

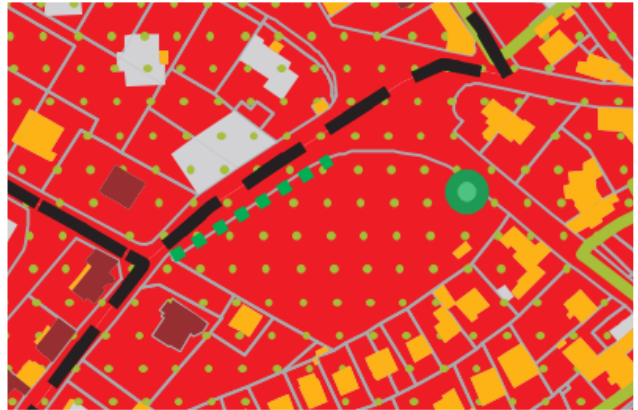
*Essence* : Cyprés de Lambert

*Adresse* : 45 rue de la Moinerie

*Protection* : Arbre isolé protégé

*Particularité* : Base du tronc

*Parcelles* : P n°43



FICHE n°6

*Essence* : Cyprès de Lambert  
*Adresse* : 10 rue de la Falaise  
*Protection* : Arbre isolé protégé

*Particularité* : Intérêt paysager

*Parcelles* : R n°75



FICHE n°7

*Essence* : Pin de Monterey et Parasol

*Adresse* : Rue de la Colline

*Protection* : Arbre isolé protégé

*Particularité* : Association harmonieuse

*Parcelles* : R n°156



FICHE n°8

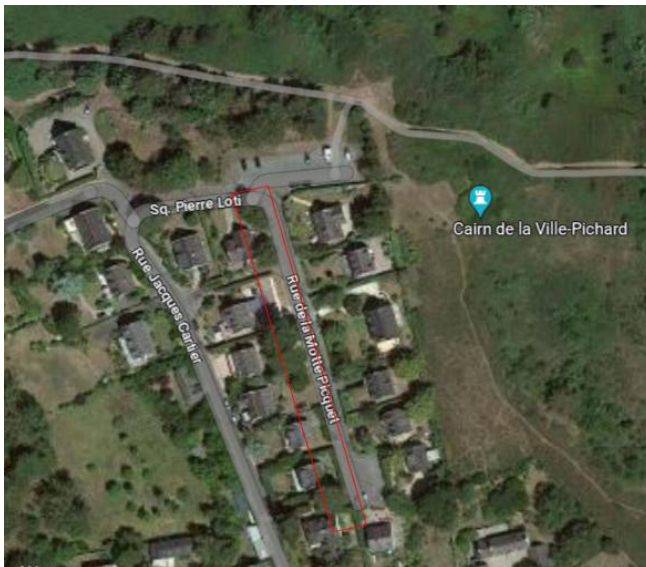
Essence : Résineux

Particularité : Alignement datant de l'ancienne propriété Richepin

Adresse : Rue de la Motte-Picquet

Parcelles : R n°253 à 259

Protection : Alignement d'arbres



FICHE n°9

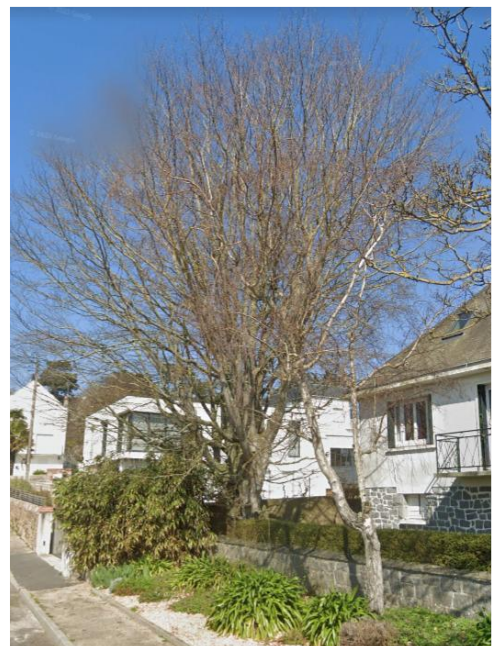
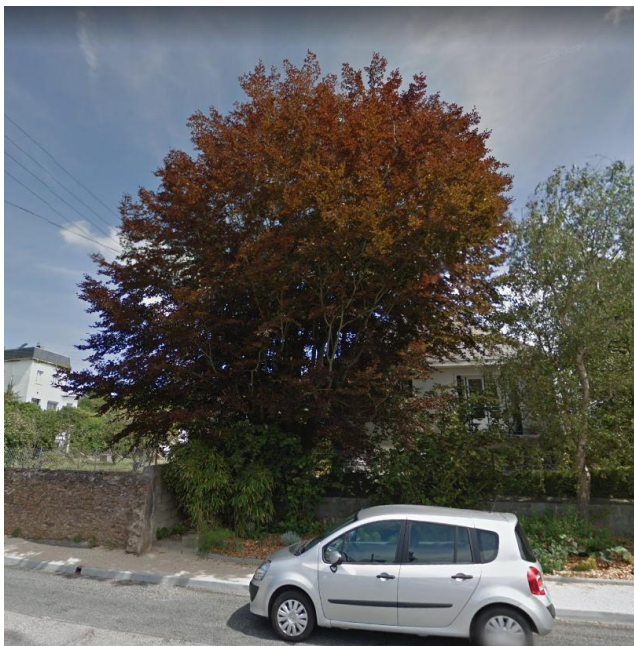
Essence : Hêtre

Particularité : Hêtre « cornier » cultivar à feuillage pourpre

Adresse : 9 rue Robert Surcouf

Parcelles : P n°402

Protection : Arbre isolé



FICHE n°10

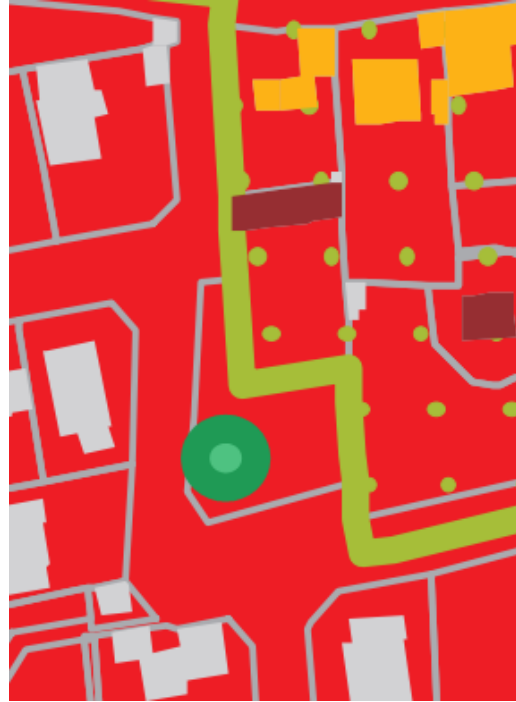
Essence : Laurier

Particularité : Tronc d'une grosseur inhabituelle

Adresse : 17 rue Robert Surcouf

Parcelles : P n°406

Protection : Arbre isolé



FICHE n°11

*Essence* : Cyprès de Lambert  
*Adresse* : 5 Allée Primauguet  
*Protection* : Arbre isolé

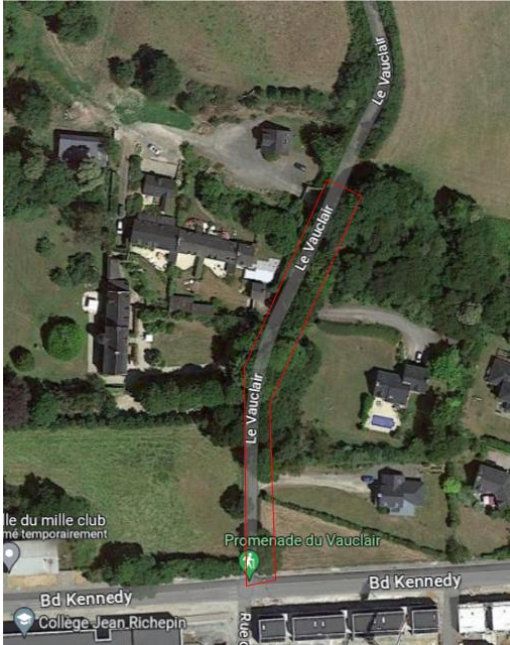
*Particularité* : Très beau spécimen  
*Parcelles* : S n°186



FICHE n°12

*Essence* : Chênes pédonculés  
*Adresse* : Chemin du Vauclair  
*Protection* : Alignement d'arbres

*Particularité* : Voûte arborée  
*Parcelles* : A n°166



FICHE n°13

Essence : Pin de Monterey

Particularité : Arbre remarquable

Adresse : 71 rue Clémenceau

Parcelles : N n°143

Protection : Arbre isolé

