# PLAN LOCAL D'URBANISME
# REVISION

## COMMUNE DE L'ILE TUDY

*Département du Finistère*

## Règlement écrit

GEOLITT
Études et conseils
en développement durable des territoires

*Arrêté le : 11 juillet 2017*

*Approuvé le : 30 mars 2018*

*Rendu exécutoire le : 05 avril 2018*

# SOMMAIRE

***SOMMAIRE*** ***1***
***TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*** ***2***
***TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES*** ***12***
**RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh** **13**
**RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uie** **27**
**RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut** **37**
***TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER*** ***46***
**RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU** **47**
***TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES*** ***60***
**RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A** **61**
***TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES*** ***71***
**RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N** **72**
***ANNEXES*** ***90***
**ANNEXE N°1 : CAHIER SPECIAL DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES** **91**

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ORGANISATION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 2 sections et 16 articles.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Article 1** : occupations et utilisations interdites

**Article 2** : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

**Article 5** : superficie minimale des terrains constructibles – *Supprimé par la Loi ALUR*

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

**Article 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

**Article 9** : emprise au sol maximale des constructions

**Article 10** : hauteur maximale des constructions

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

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

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

**Article 14** : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal - *Supprimé par la Loi ALUR*

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

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

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

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de l'ILE-TUDY y compris sur le Domaine Public Maritime.
Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.
Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.
Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;

2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;

3. les coupes et abattages d'arbres ;

4. les habitations, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles et forestières et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;

6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;

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

9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;

10. les carrières ;

11. les éléments du paysage ou de patrimoine à préserver identifiés en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

## PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

**1. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application, les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- le règlement de voirie du conseil départemental approuvé le 4 décembre 1996.

**2. D'autres informations** pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit :

- des **zones du Droit de Préemption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des **zones de préemption créées au titre des Espaces Naturels Sensibles** par délibération du Conseil Départemental du Finistère en application des dispositions de l'article L.215-1 du Code de l'Urbanisme ;
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à l**a délivrance d'un permis de démolir** notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture.

## CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

**1.** En application de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

**Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.**

**2.** En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

**3.** En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre **être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

## QUELQUES DEFINITIONS

### 1. Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage

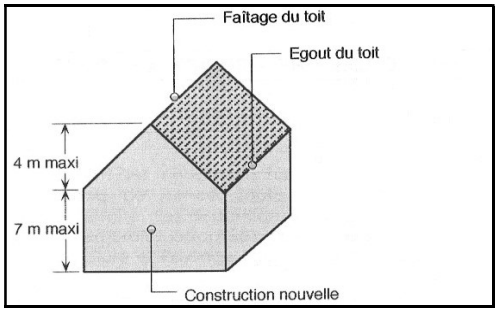
La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

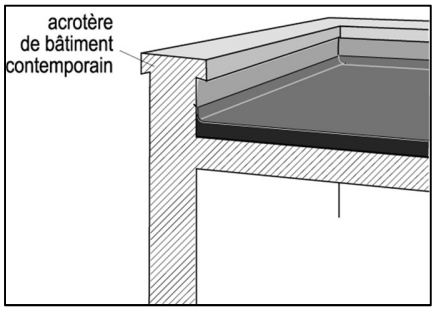
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

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

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîtage : sommet d'une construction.




**2. Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

**2.1. Voies**

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

**2.2. Emprises publiques**

Espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, …

**3. Limites séparatives :** il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement

- les limites latérales : toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen;

- autres limites séparatives : les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

**4. Annexes**

Construction à caractère accessoire et non habitable.
Non habitable au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

**5. Emprise au sol**

Elle relève de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**6. Opération d'aménagement d'ensemble**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

**7. Unité foncière**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**8. Aire de stationnement**
Les stationnements sont qualifiés d'aires de stationnement à condition :

- qu'ils comportent au moins 2 places de stationnement,
- qu'ils ne soient pas linéaires le long des voies (donc qu'ils soient en épis ou en bataille s'ils sont linéaires),
- qu'ils soient matérialisés (emplacements marqués ou sol) ou non (parkings 'sauvages' ou enherbés…),
- qu'ils soient publics ou privés mais ouverts à tous publics (ex. parking de supermarché ou de campings ouverts en permanence),
- au niveau des espaces publics, des lotissements, des équipements ou des commerces, des sites touristiques ou de loisirs (ex. accès la plage ou à un site touristique ou de loisirs…).

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

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

## ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PAYSAGER

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

**Article L151-19 :**
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre du L151-19 doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.
De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques,...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

<u>Façades</u>

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

<u>Toitures</u>

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

**Article L151-23 :**
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

**Article L113-2 :**
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

## ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.
En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par le code de l'urbanisme).
Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, modifiés par l'arrêté du 19 juillet 2011, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011. Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

## ZONES HUMIDES

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

**Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 :**

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

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

**Rappel de la disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne :**

Conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, la destruction des zones humides est interdite, quelle que soit la surface concernée, sauf application de la disposition 8B 2 du SDAGE, qui prévoit que :

" Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale «éviter, réduire, compenser», les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme."

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

Les zones urbaines sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone **Uh** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, deux sous-secteurs ont été définis :

- **Uha** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat; elle correspond au tissu urbain dense à caractère patrimonial de la pointe de la commune;
- **Uhb** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat; il s'agit des autres tissus urbains de la commune.

**Le règlement de la zone Uha, couvrant la partie la plus ancienne de l'Ile-Tudy, est complété par un cahier spécial pour les articles Uh6, Uh7, Uh10 et Uh11 annexé au présent règlement (cf. Annexe 1 du règlement).**

**Rappels**

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**1. cas général**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone U, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
- L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en terme de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 3 m d'un cours d'eau naturel.
- La construction de bâtiments agricoles.

**2. En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé** (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée** à vocation de commerce ou d'hébergement hôtelier, existant à la date d'approbation du présent PLU, est interdit.

**3. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité –ainsi que les activités de vente à domicile – est interdite.

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

**1.** L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

**2.** Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non).

Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

**3. Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité –ainsi que les activités de vente à domicile - sont autorisés.

**4. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine,** les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

#### 1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

**2. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

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

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

**2. Assainissement des eaux usées**

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

**3. Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

**4. Raccordement aux réseaux**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

## Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

**1. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

| Secteurs | Implantations par rapport aux voies et emprises |
|---|---|
| **Uha** | - se référer au cahier spécial des recommandations architectural (annexe 1 du règlement) |
| **Uhb** | **-** à au moins 5 m |

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

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

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

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

**3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

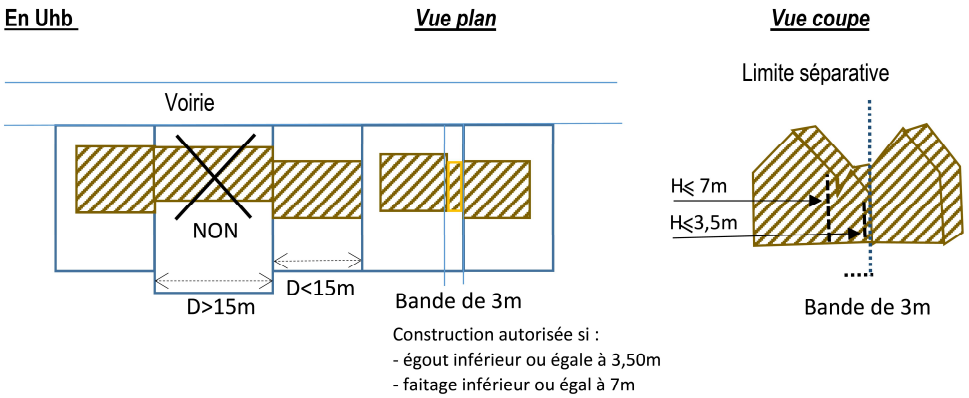
Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

**1. Cas général**

**Les constructions principales**, devront s'implanter :

| Secteurs | | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|---|---|---|
| **Uha** | - | se référer au cahier spécial des recommandations architecturales (Annexe 1 du règlement) |
| **Uhb** | - | les constructions principales (notamment sur les parcelles d'une largeur supérieure à 15m) doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m de l'une ou l'autre des limites séparatives |
| | - | dans le cas d'une construction en limites séparatives, la partie de la construction située dans la bande de 3m jouxtant cette limite séparative devra avoir une hauteur maximale de 3,50m à l'égout du toit et de 7m au faitage |




Ne sont pas concernées par cette règle les annexes, qui pourront s'implanter selon des règles différentes à condition de veiller à leur intégration dans l'environnement bâti.

**Les éoliennes** devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport aux limites séparatives.

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

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- sur des parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU de moins de 15m de large, dans ce cas le gabarit 3m50/7m n'est pas à respecter,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

**3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

## Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Non réglementé.*

## Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

| Secteur | Emprise au sol maximale |
|---|---|
| **Uha** | 100% |
| **Uhb** | 60% |

Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle de petite taille,
- Démolition/reconstruction.

## Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

**1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

| Secteurs | Type de constructions | hauteur maximale |
|---|---|---|
| **Uha** | construction principale | sous réserve des dispositions différentes du cahier spécial des recommandations architecturales (Annexe 1 du règlement) : 11 m |
| **Uhb** | construction principale | 9 m |
| **Toutes zones** | annexes | 5,5 m |

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, en raison de la nature du sol et de la prise en compte de la réglementation liée au risque. Par ailleurs, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public maritime.

**2. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

**3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

**1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

## 2. Généralités

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « 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. »

- **L'implantation et le volume général** des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent (environnement naturel et bâti).
- **Les couleurs des matériaux de parements** (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- **Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables** seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.
- **Les restaurations de constructions existantes** doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- **Les annexes et leur volume** doivent être en harmonie avec la construction principale. Le matériau utilisé en dominante pour les constructions d'annexes sera le même matériau que celui utilisé pour la construction principale ou en bois, naturel ou teinté (structure, bardage).
- **Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles** en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

  Les **constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :**
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 m (cette disposition n'interdisant pas toutefois la possibilité d'appentis sur la ou les façades) ;
  - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées (ou autre cheminée sous condition d'intégration dans le tissu urbain avoisinant);
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

  **Les architectures d'expression contemporaine** ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus.
  Elles devront répondre à un souci de simplicité et de clarté dans l'architecture.
  Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature traditionnel ; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création

architecturale, si elle est réelle, l'autorisation d'urbanisme veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec le concepteur les conditions d'insertion de tels projets dans le cadre bâti et naturel qui les reçoit.

**Les constructions annexes**, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**3. Pour la zone Uha,** des prescriptions complémentaires aux dispositions précédentes figurent dans le cahier de recommandations architecturales. En cas de contradiction, les dispositions du cahier prévalent.

**4. Clôtures**

Dans la mesure du possible, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.
Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Une harmonie des couleurs sera imposée entre les murs de la maison et la clôture.

**4.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Les clôtures peuvent être constituées par :

- Des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et/ou doublés d'une haie,
- Des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier et non rejointoyées,
- Des haies vives, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

La hauteur autorisée des clôtures est la suivante :

- En zone Uha, se référer au cahier spécial des recommandations architecturales (Annexe 1 du règlement),
- En zone Uhb, 1m50 maximum à partir du niveau de la voie. Dans le cas de muret de parpaing, la hauteur du muret sera de 0m60, la lisse surmontant le muret pouvant avoir une hauteur de 0m90.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées en cas de différence de niveau entre le terrain naturel et la voie.

**4.2. Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures peuvent être constituées par :

- Des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et/ou doublés d'une haie,
- Des grillages simples sur poteaux,
- Des haies vives, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- Des talus naturels ou artificiels.

Des panneaux de bois ou d'aspect bois ainsi que les panneaux alu seront tolérés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans la mesure où la hauteur est inférieure à 1m80.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1m80 ; cette hauteur ne concerne pas la végétation (art 671 du code civil).

**4.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- tous les types de clôture d'aspect PVC (plaque, système à claire-voie …),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

**5. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture dans le cas de nouvelles constructions.

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

**1. Stationnement automobile :**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
La mutualisation des stationnements sera recherchée, dans le respect de la gestion économe de l'espace. Les revêtements perméables (stabilisés, enherbés…) seront privilégiés.
Pour les constructions à usage d'habitation en zone Uhb, deux places de stationnement par logement sont requises.
Pour les constructions à usage d'habitation en zone Uha, une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher est requise.

**2. Stationnement vélo :**

*Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :*
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

*Pour les nouvelles constructions à usage de commerces, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :*
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / commerce.

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

## Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement auront un traitement paysager.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

*Supprimé par la loi ALUR*

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables doivent être intégrés aux volumes des constructions. Une dérogation pourra être autorisée pour des raisons techniques ou architecturales.

Les toitures de constructions peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les installations devront veiller à ne pas apporter de nuisances sonores et respecter les règlementations en vigueur.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uie

La **zone Uie** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère commercial, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou d'équipement collectif à caractère culturel.

La zone correspond au site d'implantation d'un immeuble de bureaux où la commune souhaite le maintien d'une activité économique.

**Rappels**

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Uie.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**1. En tous secteurs sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Uie.2,
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Uie, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;

- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions de bâtiments agricoles.

**2. En plus sont interdits les changements de destination** en habitation, en entrepôt, en bâtiment artisanal ou industriel.

**3. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile et de services - est interdite.
Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :
- certains commerces de proximité : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, …)
- les concessionnaires automobiles ;
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravaning ;
- les entreprises possédant une façade commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

## Article Uie.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

**Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité –ainsi que les activités de vente à domicile - sont autorisés.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

#### 1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

#### 2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

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

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

**2. Assainissement des eaux usées**

Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.
Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

**3. Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

**4. Raccordement aux réseaux**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

## Article Uie.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi AULR*

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

### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

| Secteurs | Implantations par rapport aux voies et emprises |
|---|---|
| **Uie** | - à au moins 5 m |

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

### 2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau …), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### 3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

### 1. Cas général

**Les constructions principales** devront s'implanter :

| Secteurs | | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|---|---|---|
| Uie | - | Soit elles jouxtent la limite parcellaire |
| | - | lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m |

Ne sont pas concernées par cette règle les annexes, qui pourront s'implanter selon des règles différentes à condition de veiller à leur intégration dans l'environnement bâti.

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

- pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

### 3. Cas Particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### 4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

## Article Uie.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Non réglementé.*

## Article Uie.9 : emprise au sol des constructions

*Non réglementé.*

## Article Uie.10 : hauteur maximale des constructions

**1. Cas général**

La hauteur maximale absolue des constructions, sauf impératif technique avéré, est fixée comme suit :

| Secteurs | Hauteur maximale |
|---|---|
| **Uie** | 14 m |

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### 2. Généralités

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### 3. Clôtures

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

**<u>Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :</u>**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- tous les types de clôture d'aspect PVC (plaque, système à claire-voie …),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

**4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

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

**1. Stationnement automobile**

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

**2. Stationnement vélo**

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

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

## Article Uie.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

## Article Uie.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

*Supprimé par la loi ALUR*

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables doivent être intégrés aux volumes des constructions. Une dérogation pourra être autorisée pour des raisons techniques ou architecturales.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.
Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

La **zone Ut** correspond aux activités de camping et des équipements liés.

**Rappels**

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**1. Sont interdites :**

Toutes occupations et utilisations du sol non liées à la vocation de la zone d'activités de camping et des équipements liés, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.

### Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement du camping : sanitaire, accueil, restaurant, bar, salle de réunion, bureau, terrain de jeux, terrain de sports, …

**Un seul logement de fonction** destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'animation et le gardiennage des installations ou activités de la zone est autorisé à condition qu'il soit intégré aux bâtiments d'activités de la zone.

**Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine,** les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

#### 1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

#### 2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

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

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

### 2. Assainissement des eaux usées

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

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

### 4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

## Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Supprimé par la loi ALUR*

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

### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

| Secteurs | Implantations par rapport aux voies et emprises |
|---|---|
| **Ut** | - à au moins 5 m |

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publiques exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

### 2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### 3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

### 1. Cas général

**Les constructions** devront s'implanter :

| Secteurs | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|---|---|
| **Ut** | - à au moins 3 m |

Ne sont pas concernées par cette règle les annexes, qui pourront s'implanter selon des règles différentes à condition de veiller à leur intégration dans l'environnement bâti.

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

- pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

### 3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### 4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

## Article Ut.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Non réglementé.*

## Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

*Non réglementé.*

## Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général

La hauteur maximale absolue des constructions est fixée comme suit :

| Secteurs | Hauteur maximale |
|---|---|
| **Ut** | 7,5 m |

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### 2. Généralités

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### 3. Clôtures

#### 3.1. Clôtures sur voie :

- haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50m noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

#### 3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- grillage d'une hauteur de 1,80m doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité ou d'ordre esthétique.

**3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- tous les types de clôture d'aspect PVC (plaque, système à claire-voie …),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

**4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

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

**1. Stationnement automobile**

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

**2. Stationnement vélo**

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

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

## Article Ut.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations

Les aires de stationnement auront un traitement paysager.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

## Article Ut.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

*Supprimé par la loi ALUR*

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

**Les zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Pour ces secteurs accueillant plus de 10 logements, une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.

Afin de prendre en compte les spécificités locales, à savoir un territoire dense, et afin de permettre un développement cohérent de l'urbanisation future, une zone 1AU a été définie :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat faisant référence à la zone Uhb ;

**En zone 1AUh les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions) lorsque la zone permet l'accueil de plus de 10 nouvelles constructions, qui pourra se réaliser soit par tranches successives**, **soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**Rappels**

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone U, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
- L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en terme de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 3 m d'un cours d'eau naturel.
- La construction de bâtiments agricoles.

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non).
Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

Les zones ne peuvent être aménagées que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.
La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU.3 à AU.16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer,** en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale **:**
**Cette servitude s'applique dans les secteurs 1AUh mentionnés sur le document graphique règlementaire ;** les catégories de logements à respecter sont :

| Secteur | Zonage | Nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire |
|---|---|---|
| Zone du terrain de foot (seule zone 1AUh ) | 1AUh | 20% du nombre total de logements |

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements sociaux sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

**Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité –ainsi que les activités de vente à domicile - sont autorisés.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

#### 1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

#### 2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

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

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

### 2. Assainissement des eaux usées

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

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

### 4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

## Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

*Non réglementé.*

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

### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

| Secteurs | | Implantations par rapport aux voies et emprises |
|---|---|---|
| 1AUh | - | à au moins 5m |

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

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

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

### 3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### 4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

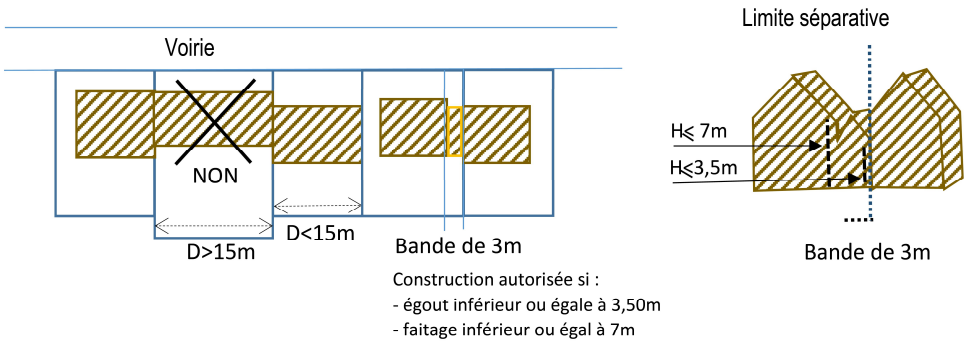
## Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Cas général

**Les constructions principales**, devront s'implanter :

| Secteurs | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|---|---|
| **1AUh** | - les constructions principales (notamment sur les parcelles d'une largeur supérieure à 15m) doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m de l'une ou l'autre des limites séparatives |
| | - dans le cas d'une construction en limite séparative, la partie de la construction située dans la bande de 3m jouxtant cette limite séparative devra avoir une hauteur maximale de 3,50m à l'égout du toit et de 7m au faitage |

**En Uhb** ***Vue plan*** ***Vue coupe***




Ne sont pas concernées par cette règle les annexes, qui pourront s'implanter selon des règles différentes à condition de veiller à leur intégration dans l'environnement bâti.

**Les éoliennes** devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport aux limites séparatives.

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

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

**3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

## Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Non réglementé.*

## Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

| Secteur | Emprise au sol maximale |
|---|---|
| 1AUh | 60% |

Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle de petite taille,
- Démolition/reconstruction.

## Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

| Secteurs | Type de constructions | hauteur maximale |
|---|---|---|
| **1AUh** | construction principale | 9 m |
| **Toutes zones** | annexes | 5,5 m |

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, en raison de la nature du sol et de la prise en compte de la réglementation liée au risque. Par ailleurs, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public maritime.

### 2. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

### 3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### 2. Généralités

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « 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. »

- **L'implantation et le volume général** des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent (environnement naturel et bâti).
- **Les couleurs des matériaux de parements** (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- **Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables** seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.
- **Les restaurations de constructions existantes** doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- **Les annexes et leur volume** doivent être en harmonie avec la construction principale. Le matériau utilisé en dominante pour les constructions d'annexes sera le même matériau que celui utilisé pour la construction principale ou en bois, naturel ou teinté (structure, bardage).
- **Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles** en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

Les **constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :**

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 m (cette disposition n'interdisant pas toutefois la possibilité d'appentis sur la ou les façades) ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées (sauf autre possibilité sous condition d'intégration dans le tissu urbain avoisinant);
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Les architectures d'expression contemporaine** ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus.
Elles devront répondre à un souci de simplicité et de clarté dans l'architecture.
Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature traditionnel ; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale, si elle est réelle, l'autorisation d'urbanisme veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec le concepteur les conditions d'insertion de tels projets dans le cadre bâti et naturel qui les reçoit.

**Les constructions annexes**, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### 3. Clôtures

Dans la mesure du possible, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.
Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Une harmonie des couleurs sera imposée entre les murs de la maison et la clôture.

**3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Les clôtures peuvent être constituées par :

- Des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et/ou doublés d'une haie,
- Des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier et non rejointoyées,
- Des haies vives, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

La hauteur autorisée des clôtures est la suivante :

- En zone 1AUh, 1m50 maximum à partir du niveau de la voie. Dans le cas de muret de parpaing, la hauteur du muret sera de 0m60, la lisse surmontant le muret pouvant avoir une hauteur de 0m90.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées en cas de différence de niveau entre le terrain naturel et la voie.

**3.2. Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures peuvent être constituées par :

- Des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et/ou doublés d'une haie,
- Des grillages simples sur poteaux,
- Des haies vives, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
- Des talus naturels ou artificiels.

Des panneaux de bois ou d'aspect bois ainsi que les panneaux alu seront tolérés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans la mesure où la hauteur est inférieure à 1m80.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1m80 ; cette hauteur ne concerne pas la végétation (art 671 du code civil).

**3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- tous les types de clôture d'aspect PVC (plaque, système à claire-voie …),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

**4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture dans le cas de nouvelles constructions.

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

### 1. Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
La mutualisation des stationnements sera recherchée, dans le respect de la gestion économe de l'espace. Les revêtements perméables (stabilisés, enherbés…) seront privilégiés.
Pour les constructions à usage d'habitation en zone 1AUh, deux places de stationnement par logement sont requises.

### 2. Stationnement vélo

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

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
*Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, de service, de commerce, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :*
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

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

## Article AU.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations

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

Les aires de stationnement auront un traitement paysager.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

## Article AU.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

*Supprimé par la loi ALUR.*

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables doivent être intégrés aux volumes des constructions. Une dérogation pourra être autorisée pour des raisons techniques ou architecturales.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A.2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Sur la commune, elle comprend uniquement le secteur :

- **Ao** : délimitant les parties du territoire terrestre affectées aux activités aquacoles et conchylicoles

**Rappels**

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

**Dans les secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

**Rappel : Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zone agricole, dont notamment les articles du code de l'urbanisme suivants** :

**Article L121-8 du Code de l'Urbanisme : «** L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

**Article L121-10 du Code de l'Urbanisme : «** Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, 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. »

**Article L121-11 du Code de l'Urbanisme : «** Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

**Article L121-12 du Code de l'Urbanisme : «** Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.
La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

**Article L121-13 du Code de l'Urbanisme : «** L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée 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 appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

**Article L121-16 du Code de l'Urbanisme : «** 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 (…). »

**Article L121-17 du Code de l'Urbanisme : «** L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits** tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux admis à l'article A.2.

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

**Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.**

**1. Sont admis en secteur Ao :**

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités aquacoles et conchylicoles.
- Les installations, constructions et extensions strictement liées et nécessaires aux activités aquacoles er conchylicoles exigeant la proximité immédiate de l'eau et comprenant notamment les bâtiments d'exploitation pour les activités telles que le lavage, le triage, le calibrage et le stockage des produits.

**2. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine,** les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

#### 1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

#### 2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès seront autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

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

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

### 2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

### 4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

## Article A.5 : superficie minimale des terrains

*Non réglementé.*

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

### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

| Secteurs | Implantations par rapport aux voies et emprises |
|---|---|
| tout type de zone N | - soit à au moins 5 m |
| | - soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect |

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

### 2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

### 1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

| Secteurs | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|---|---|
| **tout type de zone N** | - soit en limite séparative |
| | - Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, avec un recul minimal de ces limites de 3m |

Ne sont pas concernées par cette règle les annexes, qui pourront s'implanter selon des règles différentes à condition de veiller à leur intégration dans l'environnement bâti.

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

- pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

### 3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

*Non réglementé.*

## Article A.9 : emprise au sol des constructions

*Non réglementé.*

## Article A.10 : hauteur maximale des constructions

*Non réglementé.*

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

**1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

**2. Généralités**

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Pour les autres constructions à vocation d'activités**

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. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

**3. Clôtures**

Dans la mesure du possible, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.
Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

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

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

## Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

## Article A.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

*Supprimé par la loi ALUR.*

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

*Non réglementé.*

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

*Non réglementé.*

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La **zone N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Sur la commune, les zones **N** comprennent des secteurs particuliers :

- **N :** correspondent aux zones naturelles et forestières, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ; la zone comprend 3 sous-secteurs :
  - La zone **Na** correspond aux zones naturelles où le stationnement isolé de caravanes est interdit.
  - La zone **Nb** correspond aux zones naturelles où le stationnement de véhicules et le stationnement isolé de caravanes sont admis à condition de respecter les dispositions du PPRL.
  - La zone **Nc** correspond aux dunes où quelques aménagements destinés à la fréquentation et l'accueil du public sont autorisés.
- **Ns :** délimitant les espaces littoraux à préserver en application de l'article L121-23 du Code de l'urbanisme,
- **Nt** : zone naturelle à vocation d'activité d'hébergement touristique où sont autorisées des constructions à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….),
- **NL** : zone naturelle destinée aux activités de sports ou de loisirs,
- **Nm** : Secteur couvrant les parties du Domaine Public Maritime qui ne sont pas situées en Natura 2000 (ZSC et ZPS) *: jusqu'à 12 miles nautiques,*
- **Np :** Secteur maritime couvrant les activités portuaires,
- **Nsm** : Espaces maritimes à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme (Espaces remarquables au titre de la Loi littoral) *: correspondant au site Natura 2000.*

**Rappels**

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans tout ou partie de la commune où le conseil municipal décidé d'instituer le permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

**Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet** et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

**Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent en zones naturelles, dont notamment les articles du code de l'urbanisme** :

**Article L121-8 : «** L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

**Article L121-9 : «** L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

**Article L121-10 : «** Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, 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. »

**Article L121-11 : «** Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

**Article L121-12 : «** Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.
La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

**Article L121-13 : «** L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée 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 appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

**Article L121-14 : «** L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »

**Article L121-16 : «** 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 (…). »

**Article L121-17 : «** L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

**Article L121-18 : «** L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale ».

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. En tous secteurs N

Dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires pour des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**Sont interdites les constructions dans une bande de 3 m de part et d'autre des cours d'eau** identifiés au règlement graphique.

**2. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme:** toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

**3. Sont interdits également pour tous les secteurs de la zone N** toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnés à l'article N.2.

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

**5. Sont interdits en zone NL**, les modifications, extensions ou remplacements des constructions ou installations existantes à vocation autre que de sports et de loisirs.

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

**Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.**

**1. Sont uniquement admis, pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m** à compter de la limite haute du rivage :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- l'aménagement, dans le volume existant et sans changement d'aspect extérieur, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination et sans changement d'aspect extérieur, de bâtiments annexes existants : granges, garages…

**2. Sont admis dans le secteur N,** sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- Tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus, aires de stationnement public, sanitaires,...) et 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, projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques …).
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de production de cultures marines.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone N, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

**3. Sur les zones humides identifiées par une trame,** sont admis :

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

**4. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine,** les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

**5. En plus en secteur N :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **L'extension mesurée des habitations existantes** pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, **de 50 m² ou de 30 % de la surface de plancher à condition que la surface de plancher existante soit supérieure à 60 m² et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions)**. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

**6. En plus, en secteur Na,** les occupations des sols et les installations à condition d'être liées aux loisirs de plein air à l'exclusion de la construction de bâtiment.

La rénovation des bâtiments dans les volumes existants, sous réserve qu'il existe l'essentiel des murs porteurs (≠ ruines), sans changement de destination.

**7. En plus, en secteur Nb,** les occupations des sols et les installations à condition d'être liées aux loisirs de plein air à l'exclusion de la construction de bâtiment.

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient naturelles et intégrées dans le site.
Le stationnement isolé de caravanes à condition de respecter les dispositions du PPRL.

**8. En plus, en secteur Nc,** les aires de loisirs et sports, les installations et structures légères qui leur sont liées.

Les ouvrages et bâtiments à condition d'être liés à l'accueil du public et à la fréquentation du rivage (sanitaire, surveillance, mobilier, …).
Les aires de stationnement à condition qu'elles soient naturelles et intégrées dans le site.

**9. En secteur Ns et Nsm**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant architecturale, paysagère qu'écologique :

- 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 ;
- 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 ;
- La réfection des bâtiments existants nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 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.4210-1 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 ;
- 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.

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aérodromes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.

En application de l'article L.121-24 du CU, des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.
Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

En application de l'article L.121-25 du CU, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L.321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie.
Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L.323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

En application de l'article L.121-26 du CU, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

**10. En secteur Nt :**

Sont admis les extensions des bâtiments liés à l'activité d'hébergement touristique dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ne seront autorisées que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.

**11. En secteur NL** sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

- Les installations et aménagements légers correspondant aux parcs et jardins urbains ou aux aires naturelles à vocation d'activités de sports ou de loisirs.
- La rénovation, l'extension, le changement de destination des constructions et installations existantes et l'implantation de nouvelles constructions et installations légères, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités de la zone.

**12. Pour les zones Nm :**

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Les installations nécessaires aux zones de mouillages,
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables,
- Les affouillements liés au dragage des rivières.

S**ont de plus admises pour les zones Nm**, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement :

- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 83-228 du 22 mars 1983 modifié, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

**13. Sont admis pour les zones Np** 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 d'un titre d'occupation approprié :

- Les travaux, constructions et installations liées à l'exploitation du port de pêche et de plaisance, à l'animation du port et à l'exploitation de la mer.
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont

directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers…) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les installations nécessaires aux établissements de production de cultures marines, dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

#### 1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

#### 2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès seront autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

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

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

### 2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

### 4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

## Article N.5 : superficie minimale des terrains

*Non réglementé.*

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

### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

| Secteurs | Implantations par rapport aux voies et emprises |
|---|---|
| tout type de zone N | - soit à au moins 5 m |
| | - soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect |

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

### 2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

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

**3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

### 1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

| Secteurs | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|---|---|
| tout type de zone N | - soit en limite séparative |
| | - Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, avec un recul minimal de ces limites de 3m |

Ne sont pas concernées par cette règle les annexes, qui pourront s'implanter selon des règles différentes à condition de veiller à leur intégration dans l'environnement bâti.

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

- pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

**3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

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

**4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

*Non réglementé.*

## Article N.9 : emprise au sol des constructions

*Non réglementé.*

## Article N.10 : hauteur maximale des constructions

**1. Pour les constructions à vocation d'habitat**

En zone N, **la hauteur maximale des nouvelles constructions,** calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 8 m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale **des annexes,** calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 5m.

**2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

### 3. Pour les autres constructions

*Non réglementé.*

### 4. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique…, les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres…) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

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

### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### 2. Généralités

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### 2.1. Pour les constructions à vocation d'habitat

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

**2.2. Pour les autres constructions à vocation d'équipements**

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. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

**3. Clôtures**

Dans la mesure du possible, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.
Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

**3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1m50 à partir du niveau de la voie. Dans le cas de muret de parpaing, la hauteur du muret sera de 0m60, la lisse surmontant le muret pouvant avoir une hauteur de 0m90.
Les clôtures peuvent être constituées par :

- Des talus naturels ou artificiels,
- Des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier et non rejointoyées,
- Des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et/ou doublés d'une haie,
- Des haies vives, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées en cas de différence de niveau entre le terrain naturel et la voie.

**3.2. Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures peuvent être constituées par :

- Des talus naturels ou artificiels,
- Des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et/ou doublés d'une haie,
- Des haies vives, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Des panneaux de bois ou d'aspect bois ainsi que les panneaux alu seront tolérés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans la mesure où la hauteur est inférieure à 1m80.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1m80 ; cette hauteur ne concerne pas la végétation (art 671 du code civil).

**3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- tous les types de clôture d'aspect PVC (plaque, système à claire-voie …),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante…).

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

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

## Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Les aires de stationnement auront un traitement paysager.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les talus seront obligatoirement conservés et entretenus tant que possible lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

## Article N.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

*Supprimé par la loi ALUR*

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

*Non réglementé.*

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

*Non réglementé.*

# ANNEXES

# ANNEXE N°1 : CAHIER SPECIAL DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

## Annexe 1

# CAHIER SPECIAL

**ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa**

**AVERTISSEMENT**

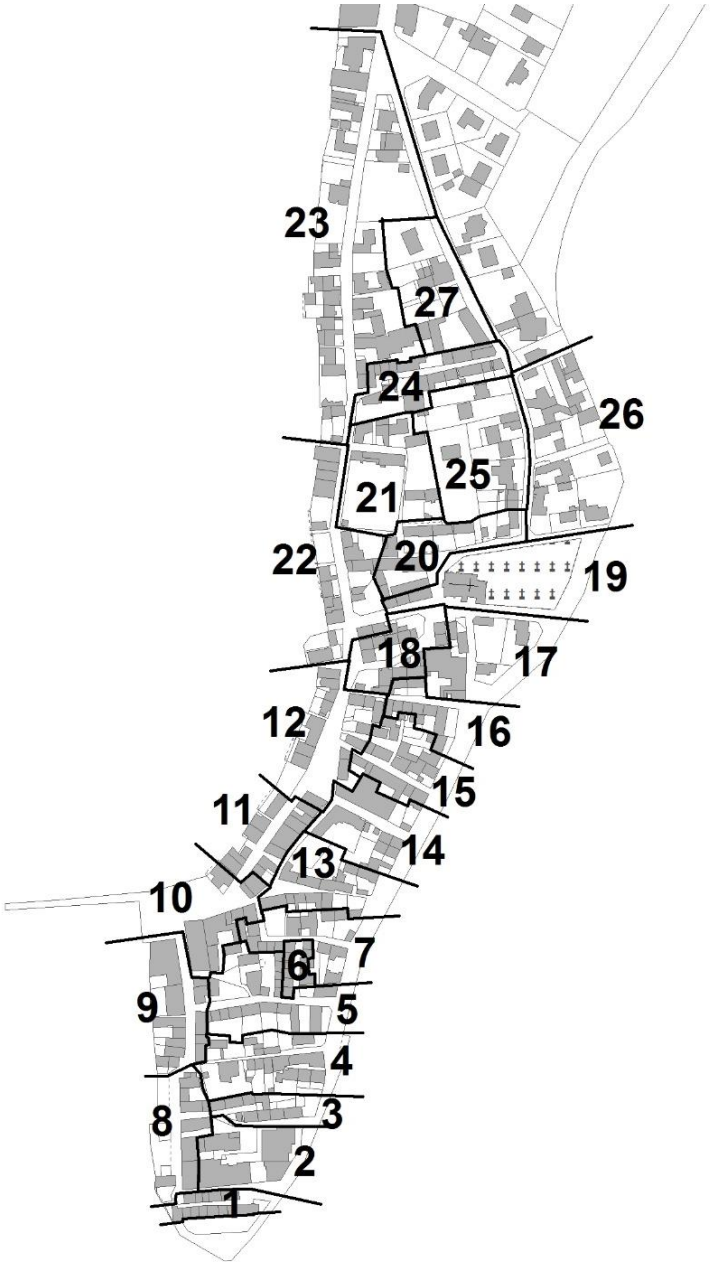
Ce cahier spécial, complète le règlement général du PLU, applicable au secteur UHa, il contient des dispositions spécifiques pour les articles UH6, UH7, UH10 et UH11.

Concernant l'article UH10 relatif à la hauteur des constructions, il est rappelé que si aucune disposition n'est spécifiée dans le cahier, les hauteurs maximales sont de 11 mètres.

Concernant l'aspect des constructions, certaines dispositions de l'article UH11 demeurent et en particulier le paragraphe généralités qui reprend l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.

A la fin du présent cahier, sont présentées quelques photographies, qui ont pour objectif de rendre plus compréhensible le présent règlement. Ces éléments graphiques ou écrits, ont valeur de recommandations, toutefois l'autorité compétente en matière de permis de construire pourra s'en inspirer pour orienter les projets à venir vers le respect du caractère des lieux et du contexte bâti existant.

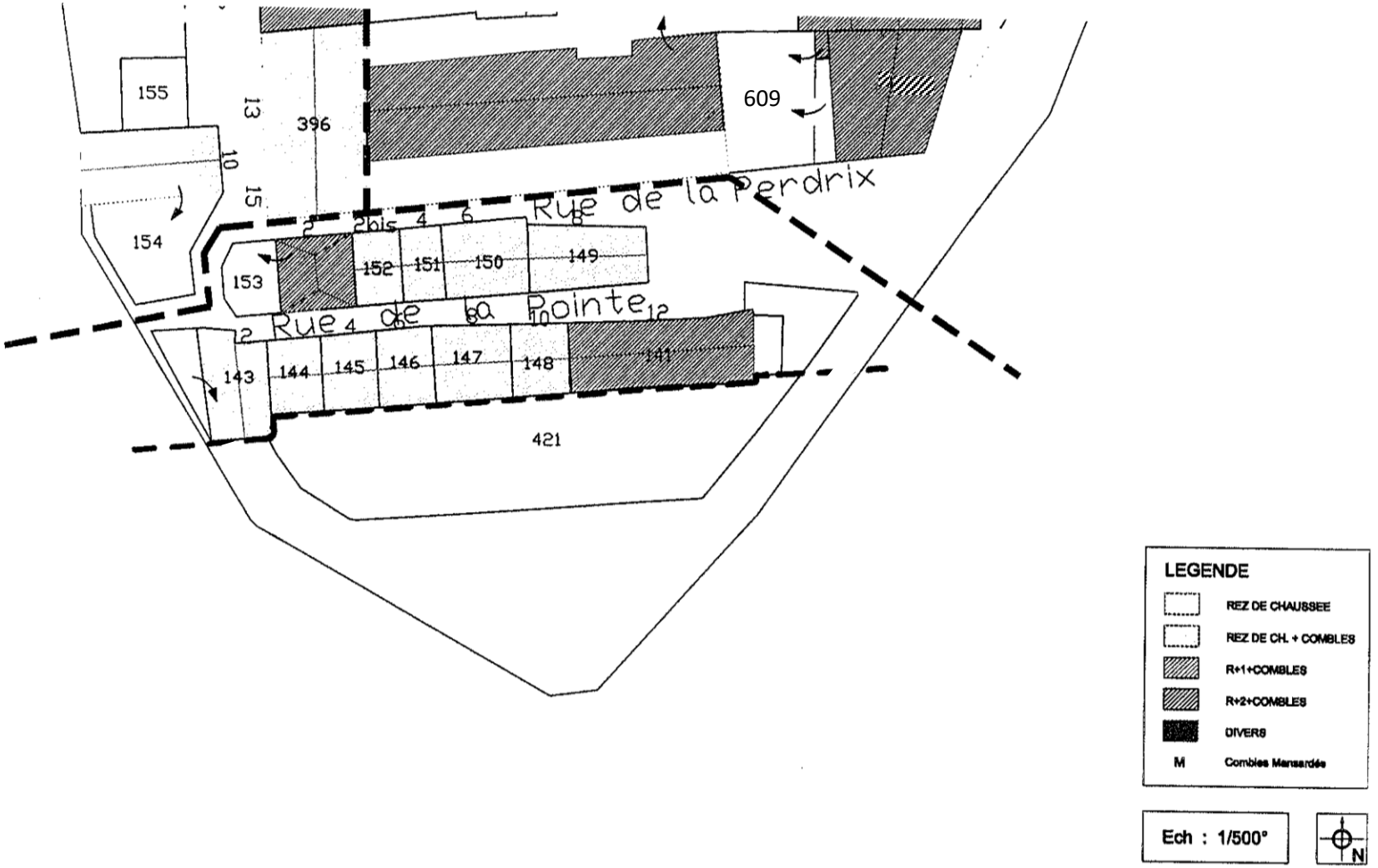
**Cahier spécial – annexe au règlement – secteur UHa**




## LISTE DES SECTEURS

| | |
|---|---|
| 1 | Rue de la Pointe et n° pairs de la rue de la Perdrix |
| 2 | Rue de la Perdrix n° impairs et Rue des Vagues n° pairs |
| 3 | Impasse de l'usine (Est) et Rue des Vagues n° impairs |
| 4 | Rue de la Coopérative |
| 5 | Rue des Glénan Impasse des Glénan et Rue des Boulistes |
| 6 | Rue des Aiguillettes |
| 7 | Rue des Embruns |
| 8 | Rue de la République Sud |
| 9 | Rue de la République Nord |
| 10 | Place de la Cale |
| 11 | Rue du Port |
| 12 | Place des Rougets |
| 13 | Rue des Pêcheurs |
| 14 | Rue des Mousses |
| 15 | Rue des Tempêtes et Rue des Coquillages |
| 16 | Rue de la Poste |
| 17 | Rue de la Mairie 6, 8, 10 Rue de l'Eglise |
| 18 | Rue des Dentellières |
| 19 | 1 et 3 Rue de l'Eglise |
| 20 | Rue des Marsouins (Sud) et Rue du Cimetière (Ouest) |
| 21 | Rue du Presbytère et Rue des Marsouins (Nord) |
| 22 | Rue Principale (Sud) |
| 23 | Rue Principale (Nord) |
| 24 | Rue des Mouettes |
| 25 | Rue des Ecoles n° pairs 16 à 28 |
| 26 | Rue des Ecoles n° impairs Rue du Cimetière 9 à 13<br>Rue de Penfret |
| 27 | Rue des Ecoles n° pairs 2 à 12 |

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la Pointe<br>Rue de la Perdrix n° pairs | 1 |
|---|---|---|



| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la Pointe<br>Rue de la Perdrix n° pairs | 1 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales seront édifiées à l'alignement.
(Disposition valable également en cas de reconstruction)

(Cette disposition ne concerne pas la parcelle 421, classée en Na)

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

(Cette disposition ne concerne pas la parcelle 421, classée en Na)

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Le gabarit des constructions existantes sera inchangé.

En cas de reconstruction, le gabarit avant démolition ou avant sinistre devra être respecté.

Toute surélévation est interdite.

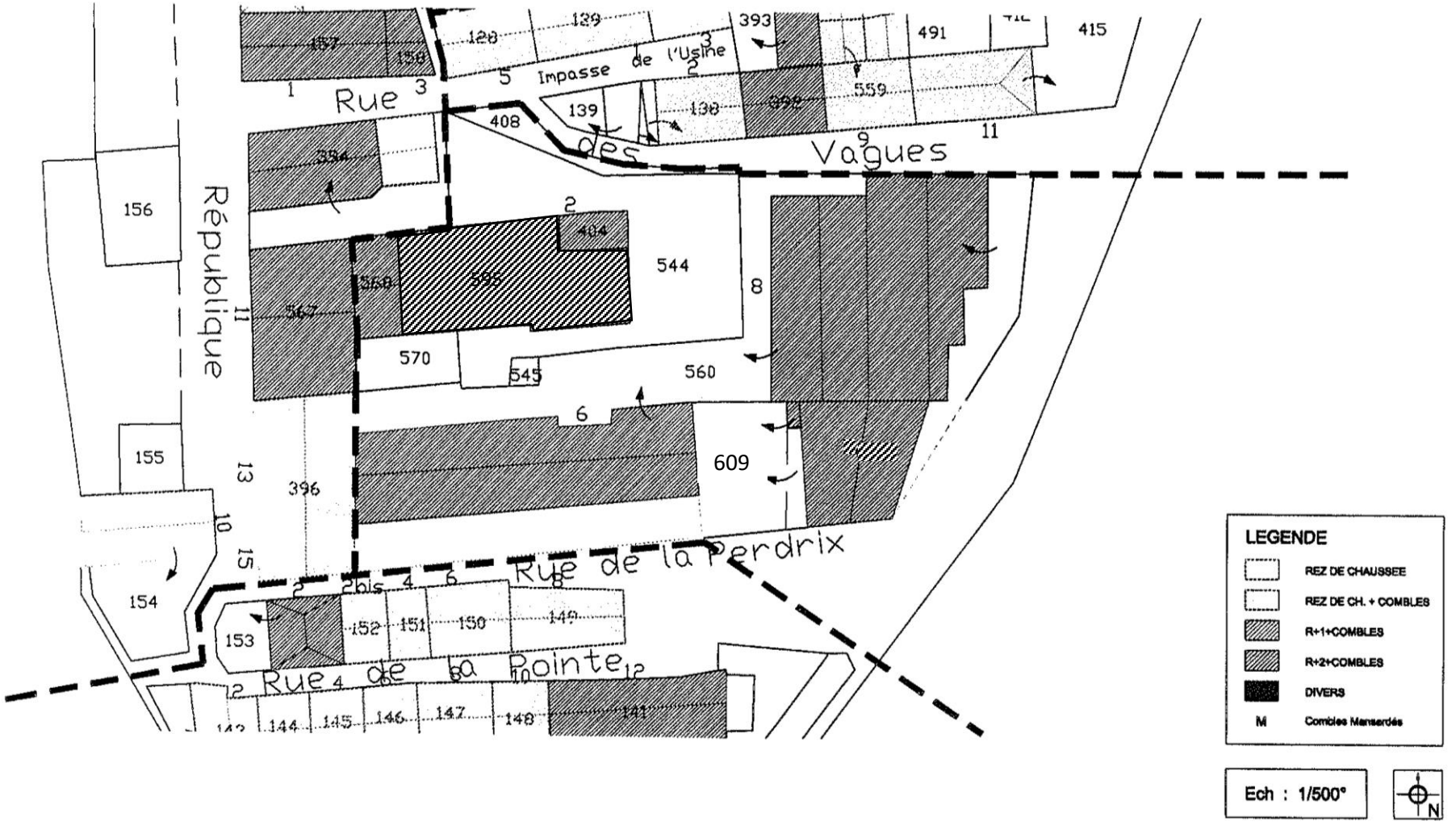
**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les constructions respecteront le caractère dominant de la rue (maisons de pêcheurs traditionnelles fin XIXe)

Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

La modification des pentes de toit est interdite, y compris les soulèvements de toit.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes; (à l'exclusion de tout autre modèle notamment côté mer).
En cas de modifications des ouvertures en toiture existantes, on cherchera à retrouver les modèles évoqués ci-dessus.
Ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.
Les percements en façade seront plus haut que larges.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la Perdrix n° impairs<br>Rue des vagues n° pairs | 2 |
|---|---|---|



| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la Perdrix n° impairs<br>Rue des vagues n° pairs | 2 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue de la Perdrix** (coté impairs) : il n'est pas fixé de recul particulier.
**Boulevard de l'Océan** : les bâtiments conserveront le recul existant à la date de l'approbation de la révision du PLU

**Rue des Vagues** (coté pairs): le recul minimum par rapport à l'alignement sera de 2 mètres ; un recul supérieur pourra être imposé pour des motifs de sécurité. Un recul inférieur pourra être autorisé en cas de reconstruction.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions de bâtiment, bâtiment annexe de moins de 20 m² même si celui-ci vient en extension d'un bâtiment existant de surface plus importante.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Toute surélévation des bâtiments existants est interdite.
La hauteur des égouts de toiture et des faîtages des bâtiments existants seront considérées comme des références maximales qui ne peuvent être dépassés en cas de reconstruction après sinistre.

.

Toute extension , nouvelle construction, ou reconstruction après démolition volontaire, aura au maximum niveau droit et un comble aménagé. La hauteur sera au maximum de 8 m 00 au faîtage.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les projets devront être étudiés pour être en accord avec l'environnement bâti , ils devront présenter une simplicité dans les volumes, les matériaux et les détails de l'architecture, les couleurs employées devront être en harmonie avec le contexte.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Impasse de l'usine<br>Rue des vagues n° impairs | 3 |
|---|---|---|

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Impasse de l'usine<br>Rue des vagues n° impairs | 3 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Impasse de l'usine et rue des Vagues** (coté impairs) : les constructions principales seront édifiées à l'alignement.
(Disposition valable également en cas de reconstruction)
(Disposition non obligatoire pour les parcelles 139 et 393)

**Boulevard de l'Océan** : Il n'est pas défini de règles de recul.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Impasse de l'usine et rue des Vagues** : les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celles-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires) à la rue.

Parcelles 393, 491, 492, 415 : peuvent être admises en limites séparatives, les constructions annexes dont la hauteur des murs en limites séparatives n'excèdent pas 2,20 m et dont la hauteur au faîtage du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Construction à l'alignement des rues : la hauteur au faîtage sera inchangée; en cas de reconstruction, la hauteur du faîtage du bâtiment d'origine devra être respectée.

Impasse de l'usine : la surélévation des façades peut être tolérée, si cette surélévation est mineure (environ 1/10° de la façade) et si elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la façade.

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des extensions des constructions principales et des constructions neuves ne devront pas dépasser celles de la construction sur laquelle elles s'appuient
Construction annexe : le gabarit défini à l'article UH.7 devra être respecté.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les constructions respecteront le caractère dominant de la rue (maisons de pêcheurs traditionnelles fin XIXe)
Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes ; en cas d'intervention sur les constructions existantes, (notamment dans la forme du toit et des ouvertures qui y sont pratiquées), on cherchera à se rapprocher du modèle d'origine. Les soulèvements de toit sont à proscrire.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la Coopérative | 4 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue de la Coopérative :**
Les constructions pourront être édifiées à l'alignement;
si les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, celui-ci devra être matérialisé par un mur de clôture en moellons d'une hauteur de 1m80 minimum. ( Sauf pour les parcelles 113, et 610, où les murs de clôtures en moellons auront une hauteur minimale de 1 mètre.)

**Boulevard de l'Océan et rue de la tour**
Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives

Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé pour des raisons techniques.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

**Rue de la Coopérative et rue de la Tour :**
Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des extensions des constructions et des constructions neuves ne devront pas dépasser celles de la construction sur laquelle elles s'appuient, et ce dans la limite de 8 m00 au faîtage et 4m00 à l'égout du toit
Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de constructions dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus; dans ce cas, les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prises comme références .

Boulevard de l'Océan : parcelles 346, 347,
les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit seront inchangées.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les rénovations , réhabilitations, les extensions et les projets nouveaux respecteront le tissu urbain et l'architecture des constructions existantes dans cette rue (composition classique suivant des travées régulières, toiture à pente symétrique de 45 °....)
Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes;
En cas d'intervention sur les constructions existantes (notamment dans la forme du toit est les ouvertures qui y sont pratiquées) on cherchera à sa rapprocher du modèle d'origine. Les soulèvements de toit sont à proscrire.
Les percements en façade seront plus haut que larges.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Glénans<br>Impasse des Glénans<br>Rue des boulistes | 5 |
|---|---|---|

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Glénans<br>Impasse des Glénans<br>Rue des boulistes | 5 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales seront édifiées à l'alignement.
(Disposition valable également en cas de reconstruction ;
disposition non obligatoire pour les parcelles 103, 104, 105 )

Parcelle 112, le recul de la construction par rapport au boulevard de l'Océan sera conservé (la date de référence étant celle de l'approbation de la révision du PLU )

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement. (Cette hauteur sera portée à 1 m 80 pour les numéros pairs de la rue des Glénan).

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

Pou les constructions annexes (sans comble aménageable) : il n'est pas défini de règles par rapport aux limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

**Rue des Glénan, coté pairs**, les hauteurs maximales au faîtage et à l'égout du toit seront respectivement de 8 m 50 et 5 m 20.
**Rue des Glénan côté impairs , rue des Boulistes** :
les hauteurs maximales au faîtage et à l'égout du toit seront respectivement de 7 m 50 et 3 m 50.

**Impasse des Glénan** :
les hauteurs maximales au faîtage et à l'égout du toit seront respectivement de 8 m 00 et 4 m 00.

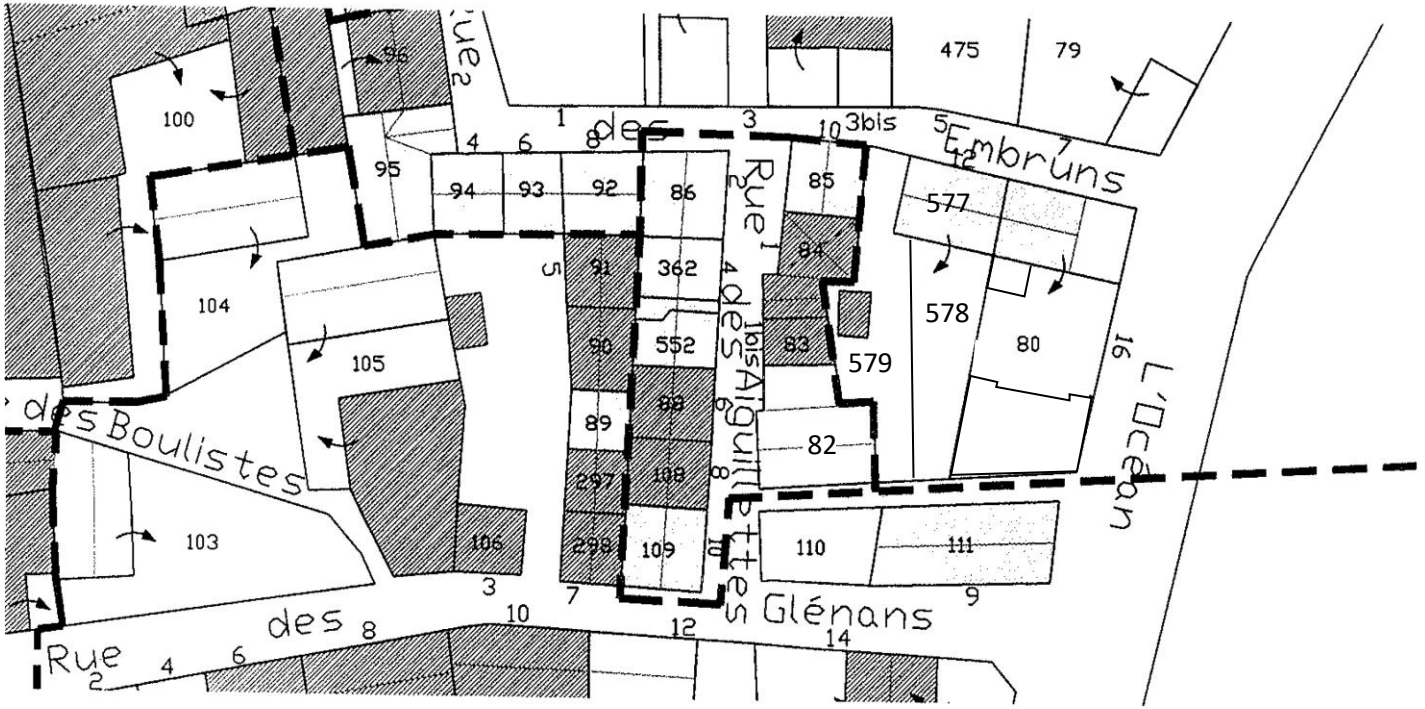
Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les rénovations, réhabilitations, les extensions et les projets nouveaux respecteront le tissu urbain et l'architecture des constructions existantes dans cette rue (composition classique suivant des travées régulières, toiture à pente symétrique de 45 °....)
Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes;
En cas d'intervention sur les constructions existantes (notamment dans la forme du toit est les ouvertures qui y sont pratiquées) on cherchera à sa rapprocher du modèle d'origine. Les soulèvements de toit sont à proscrire.
Les percements en façade seront plus haut que larges.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Aiguillettes | 6 |
|---|---|---|



**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront édifiées à l'alignement.
(Disposition valable également en cas de reconstruction)

En cas de démolition de parties bâties, un mur d'une hauteur minimale de 1 m 70 devra être édifié à l'alignement, ce mur sera de préférence en moellons.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

La hauteur au faîtage des constructions existantes sera conservée.

La hauteur à l'égout de référence (pour les constructions ou reconstructions) sera celle de l'égout du toit de la maison sise au n° 2.

La surélévation des constructions existantes est interdite.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les constructions respecteront le caractère dominant de la rue (maisons de pêcheurs traditionnelles fin XIXe)

Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

Compte tenu des interventions nombreuses sur les toitures d'origine, il peut être admis une certaine souplesse dans le traitement de la forme du toit et des ouvertures en toiture.
Toutefois, on cherchera à s'inspirer de modèles classiques (châssis de toit, lucarnes droites) ou de modèles éprouvés et existants dans la rue (toit à la Mansart). Le soulèvement de toit étant fortement déconseillé.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Embruns | 7 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue des Embruns coté pairs** : les constructions principales seront édifiées à l'alignement. (Disposition valable également en cas de reconstruction)

**Rue des Embruns coté impairs et boulevard de l'Océan**
(y compris n° 16 Bd de l'Océan): les constructions principales devront respecter un recul de 4 m 00 minimum par rapport à l'alignement.
Toutefois, les extensions des constructions existantes pourront être réalisées dans cette bande de 4 m 00.

Les constructions de bâtiment annexe à rez-de-chaussée (couvert d'un toit à une pente ou deux pentes symétriques pourront être édifiées à l'alignement.
Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Le gabarit des constructions existantes sera inchangé.
En cas de reconstruction, le gabarit avant démolition ou avant sinistre ne devra pas être dépassé.

**Rue des Embruns coté pairs** : les constructions principales auront un rez-de-chaussée et un comble. (Sauf dispositions contraires pré-existantes)
**Rue des Embruns côte impairs** : les constructions principales auront au maximum un rez-de-chaussée et un comble

Les constructions annexes sans comble aménageable seront couvert d'un toit à deux pentes symétriques ou un toit à pente unique si leur largeur est inférieure à 3m 00.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les rénovations , réhabilitations, les extensions et les projets nouveaux respecteront le tissu urbain et l'architecture des constructions existantes dans cette rue (composition classique suivant des travées régulières, toiture à pente symétrique de 45°...)
Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes;
En cas d'intervention sur les constructions existantes (notamment dans la forme du toit est les ouvertures qui y sont pratiquées) on cherchera à sa rapprocher du modèle d'origine. Les soulèvements de toit sont à proscrire.
Les percements en façade seront plus haut que larges.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la République (Sud) | 8 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à **la rue de la République et le rue des Vagues** :
les constructions principales devront être édifiées à l'alignement
(Disposition valable en cas de reconstruction)

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celles-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires à la rue.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Le gabarit des constructions existantes sera inchangé.

En cas de reconstruction, le gabarit avant démolition ou avant sinistre devra être respecté.

Toute surélévation est interdite.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes,
ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la République (Nord) | 9 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à **la rue de la République** (sauf parcelles 162, 163 **) et Place de la Cale**:
les constructions principales devront être édifiées à l'alignement
(Disposition valable en cas de reconstruction)

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celles-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires à la rue.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 9 m 50 au faîtage et 6 m00 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références maximales.

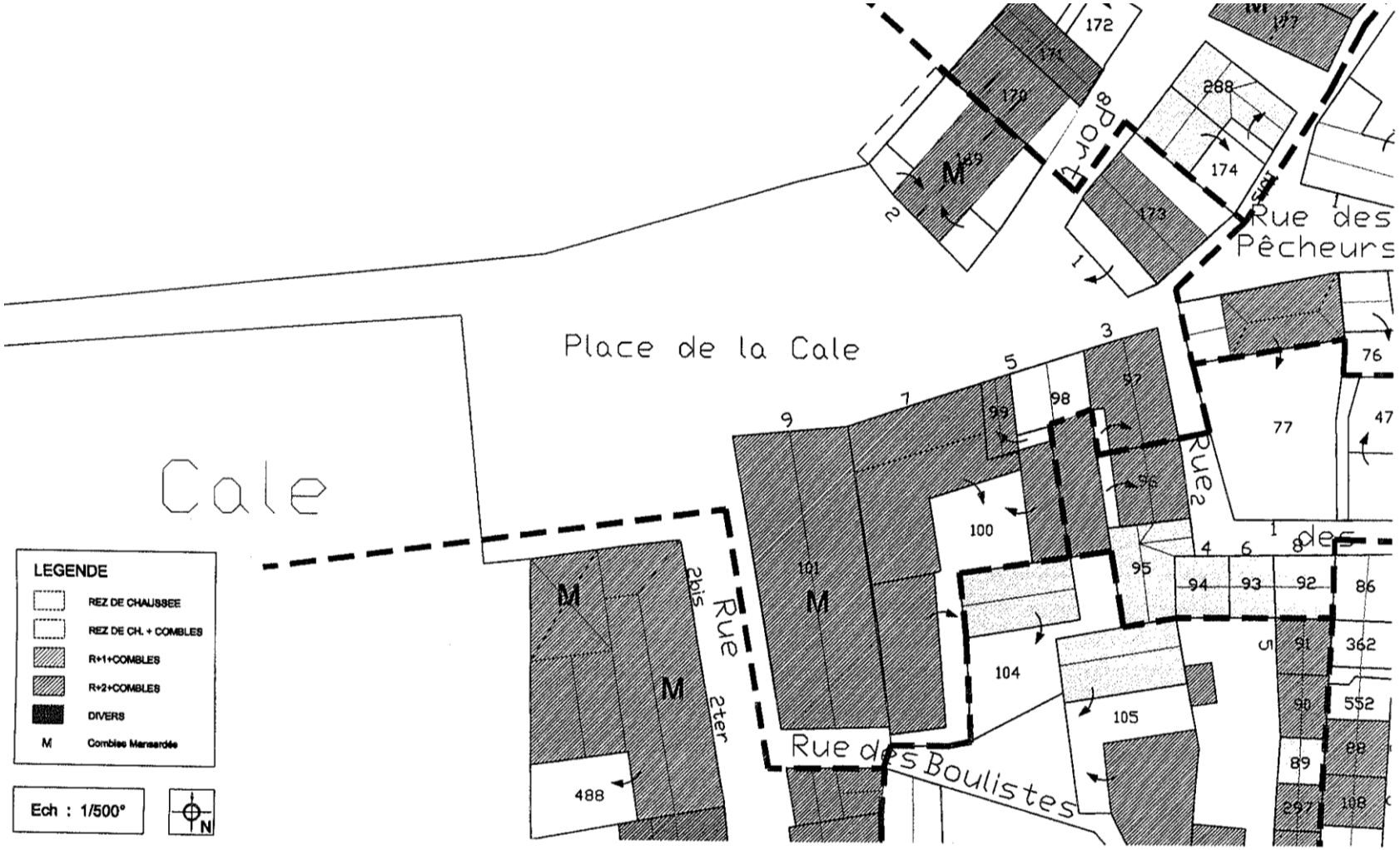
Le gabarit de la construction sise sur la parcelle 164 sera inchangé (ancien abri du canot de sauvetage).

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes,
ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Place de la cale | 10 |
|---|---|---|



**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à **la Place de la Cale** (sauf parcelles 169 et 173) :
les constructions principales devront être édifiées à l'alignement
(Disposition valable en cas de reconstruction)
(Parcelles 169 et 173 et rue du Port : la construction à l'alignement est possible mais non obligatoire)

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celles-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires à la rue.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 9 m 00 au faîtage et 5 m60 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références maximales.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes,
ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue du Port | 11 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux rues et venelles :
les constructions principales devront être édifiées à l'alignement
(Disposition valable en cas de reconstruction)

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celles-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires à la rue).

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 9 m 50 au faîtage et 5 m80 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références maximales.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes,
ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Place des rougets | 12 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux rues et venelles (sauf parcelle 183) :
les constructions principales devront être édifiées à l'alignement
(Disposition valable en cas de reconstruction)
(Parcelle 183 : le recul est de 3 m 00 minimum.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.
Les constructions annexes pourront être construites à l'alignement sous réserve qu'elles forment avec la clôture un ensemble cohérent.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celles-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires à la rue.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 9 m 50 au faîtage et 5 m80 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références maximales.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes,
ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Pêcheurs | 13 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sous réserve des dispositions particulières définies ci-dessous, les constructions principales seront édifiées à l'alignement,
(disposition valable également en cas de reconstruction).
Dispositions particulières :pour la parcelle 73, ne peuvent être admises à l'alignement de la rue des Pêcheurs que les constructions dont la hauteur du mur le long de cette alignement n'excède pas 2m20 et dont le faîtage n'excède pas 3m50;
pour la parcelle 541, ne peuvent être admises à l'alignement nord-ouest que les constructions s'inscrivant dans un gabarit de 2m50 prolongé par un angle de 45°

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celle(s)-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires) à la rue.

Les constructions annexes pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives.
Dans le cas contraire, elles seront édifiées à plus de 3mètres de la ou des limites (toutefois des adaptations seront possibles en raison de la configuration du bâti ou du parcellaire)

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les constructions principales (reconstruction, extension et construction neuve) auront le gabarit d'un rez-de-chaussée + comble;

Cette disposition n'est pas applicable pour la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas ce gabarit.

Les constructions annexes sans comble aménageable et seront couvertes d'un toit à deux pentes symétriques, ou d'un toit à pente unique si leur largeur est inférieure à 3m50.

Le gabarit des constructions principales existantes et sises au n° 1 à 9 et 2 à 6 existantes sera inchangé, (y compris en cas de reconstruction).

.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les constructions respecteront le caractère dominant de la rue (maisons de pêcheurs traditionnelles fin XIXe)

Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

Pour les maisons citées ci-dessus à l'article 10, la modification des pentes de toit est interdite, y compris les soulèvements de toit.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Mousses | 14 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue des Mousses et boulevard de l'Océan** (sauf parcelle 61) :
Les constructions principales seront édifiées à l'alignement.
(Disposition valable également en cas de reconstruction)

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

les constructions annexes pourront être édifiées à l'alignement

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Rue des Mousses** : les constructions principales pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celle(s)-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires) à la rue .

Les constructions annexes pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

**Rue des Mousses côté impairs** : les hauteurs maximales au faîtage et à l'égout du toit seront respectivement de 9 m00 et 5m50

**Rue des Mousses coté pairs** : les hauteurs maximales au faîtage et à l'égout du toit seront respectivement de 8 m00 et 4 m 00

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les projets devront être étudiés pour être en accord avec l'environnement bâti , ils devront présenter une simplicité dans les volumes, les matériaux et les détails de l'architecture, les couleurs employées devront être en harmonie avec le contexte.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Tempêtes<br>Rue des Coquillages | 15 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue des Tempêtes** :
Les constructions principales seront édifiées à l'alignement.
(Cette disposition est valable en cas de reconstruction si le bâtiment initial était construit à l'alignement)
Parcelles 48 et 49 le recul des constructions principales sera de 3 m00 par rapport à l'alignement. Pour la parcelle 49, cette disposition n'interdit pas des extensions dans la bande des 3 m.

**Boulevard de l'Océan** , parcelles 47 et 48 :
le recul des (re) constructions sera de 3 m 00.

**Rue des Coquillages,** (sauf pour les parcelles 494 et 556) :
Les constructions principales seront édifiées à l'alignement.
(Disposition valable en cas de reconstruction. ; disposition non applicable aux parcelles 494 et 556, pour lesquelles l'alignement n'est pas requis.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorque celle(s)-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires) à la rue.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser celles de la construction la plus haute sur laquelle elle s'appuie, et ce dans la limite de 8 m00 au faîtage et 4m00 à l'égout du toit.

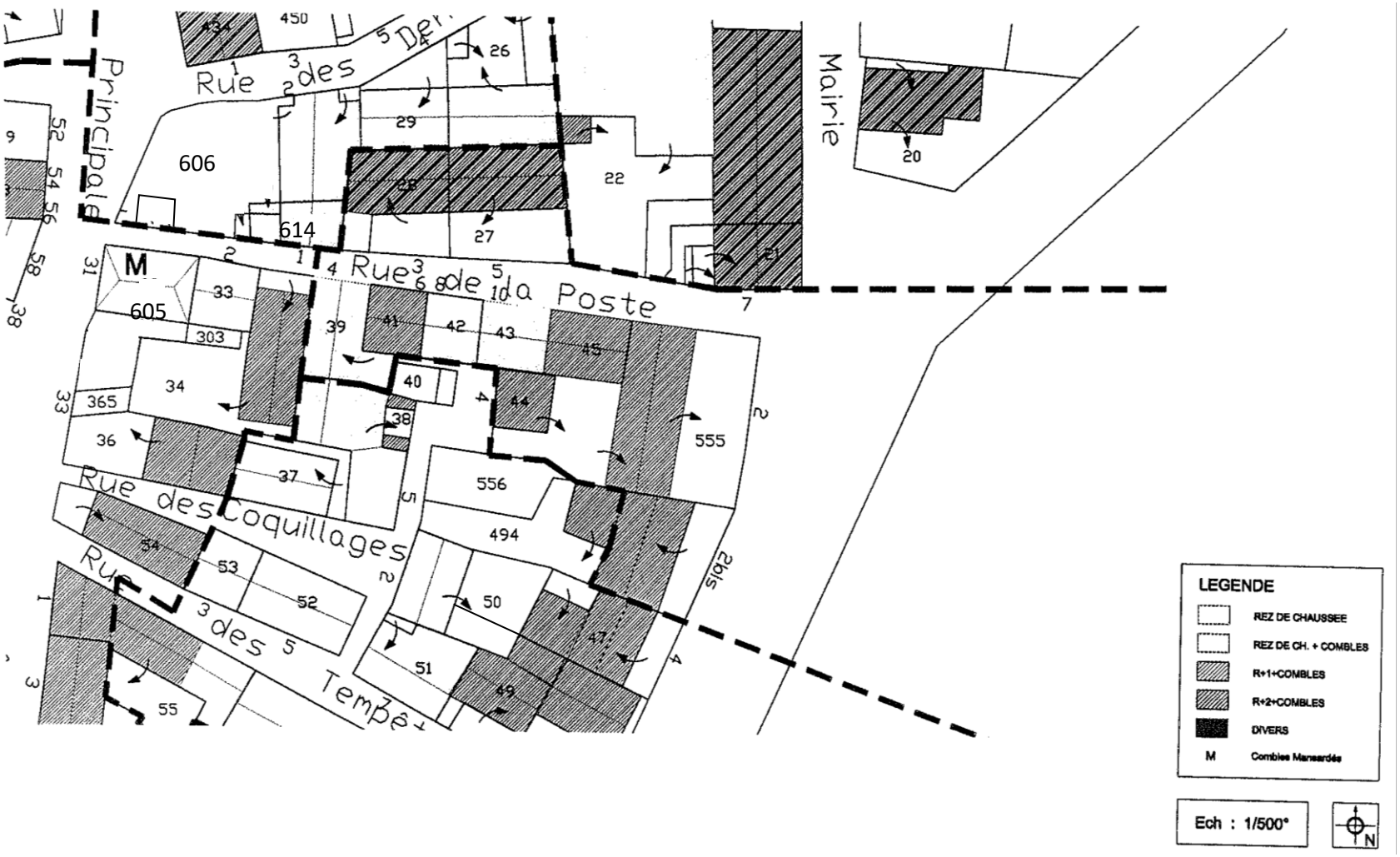
Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prises comme références.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les projets devront être étudiés pour être en accord avec l'environnement bâti , ils devront présenter une simplicité dans les volumes, les matériaux et les détails de l'architecture, les couleurs employées devront être en harmonie avec le contexte.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la Poste | 16 |
|---|---|---|



**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue de la Poste** :
Les constructions principales seront édifiées à l'alignement.
(Disposition valable également en cas de reconstruction;
cette disposition n'est pas applicable aux parcelles 27 et 28, pour lesquelles le recul existant, à la date de l'approbation de la révision du PLU ., devra être maintenu)

**Boulevard de l'Océan** :
les constructions principales seront implantées avec un recul de 3 m00 minimum

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives lorsque celle(s)-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires) à la rue.

Pour les constructions annexes, (rez-de-chaussée ) , il n'est pas défini de règles par rapport aux limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 8 m50 au faîtage et 5 m 00 à l'égout du toit.

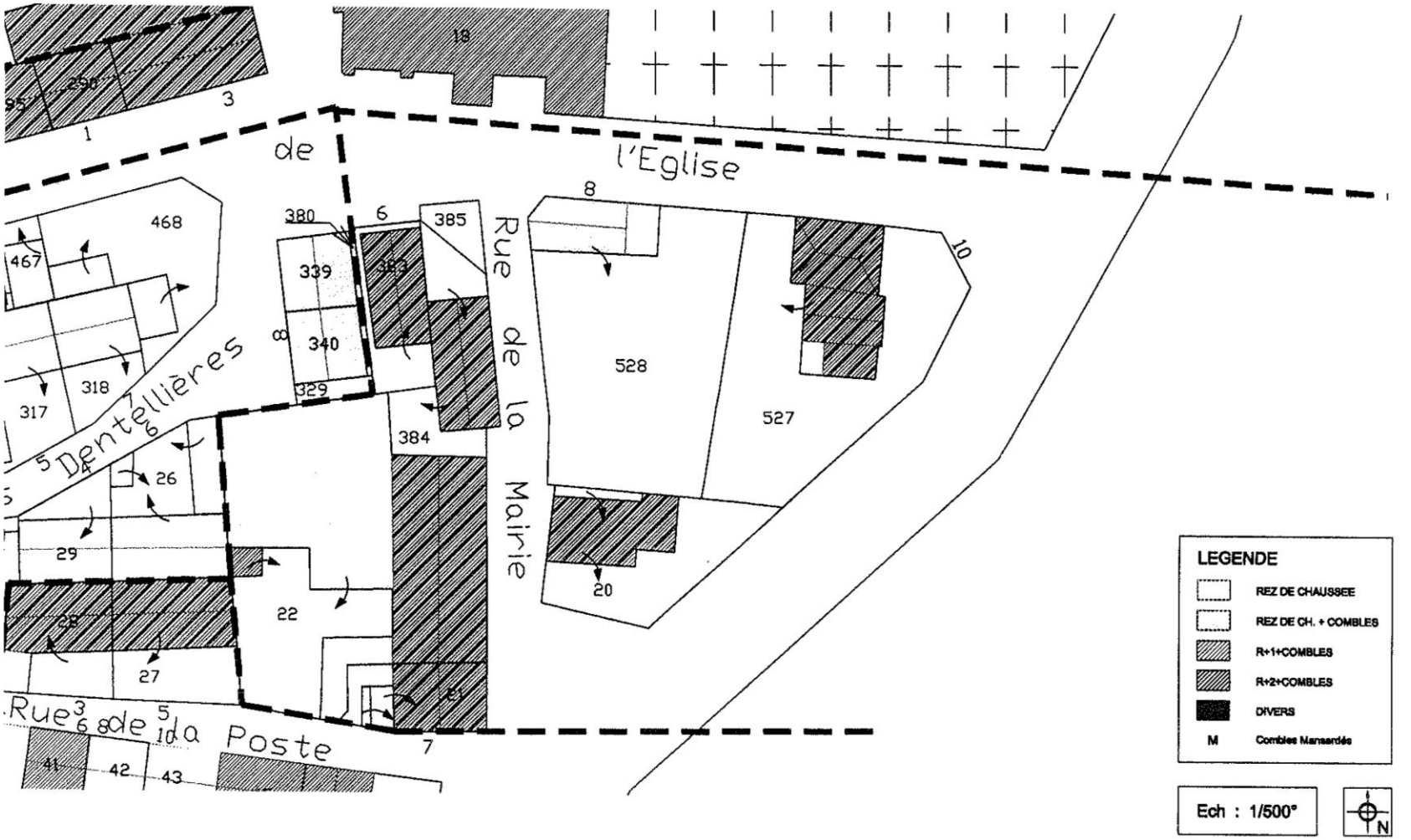
Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les projets devront être étudiés pour être en accord avec l'environnement bâti , ils devront présenter une simplicité dans les volumes, les matériaux et les détails de l'architecture, les couleurs employées devront être en harmonie avec le contexte.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue de la Mairie<br>6, 8, 10 rue de l'Eglise | 17 |
|---|---|---|



**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue de la Mairie coté Ouest** :
les constructions pourront être édifiées à l'alignement.

**Rue de la Mairie coté Est** :
les constructions neuves seront édifiées avec un recul minimum de 5 m00 ; pourront toutefois être autorisées à l'alignement les constructions annexes à rez-de-chaussée, et les extensions de constructions sous réserve que leur gabarit ne dépasse pas le rez-de-chaussée + combles.

**Rue de l'Eglise et Boulevard de l'Océan** :
les constructions neuves seront édifiées avec un recul minimum de 5 m00 ; toutefois il n'est pas défini de règle pour les extensions de constructions existantes.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 8 m00 au faîtage et 4 m 00 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prises comme références

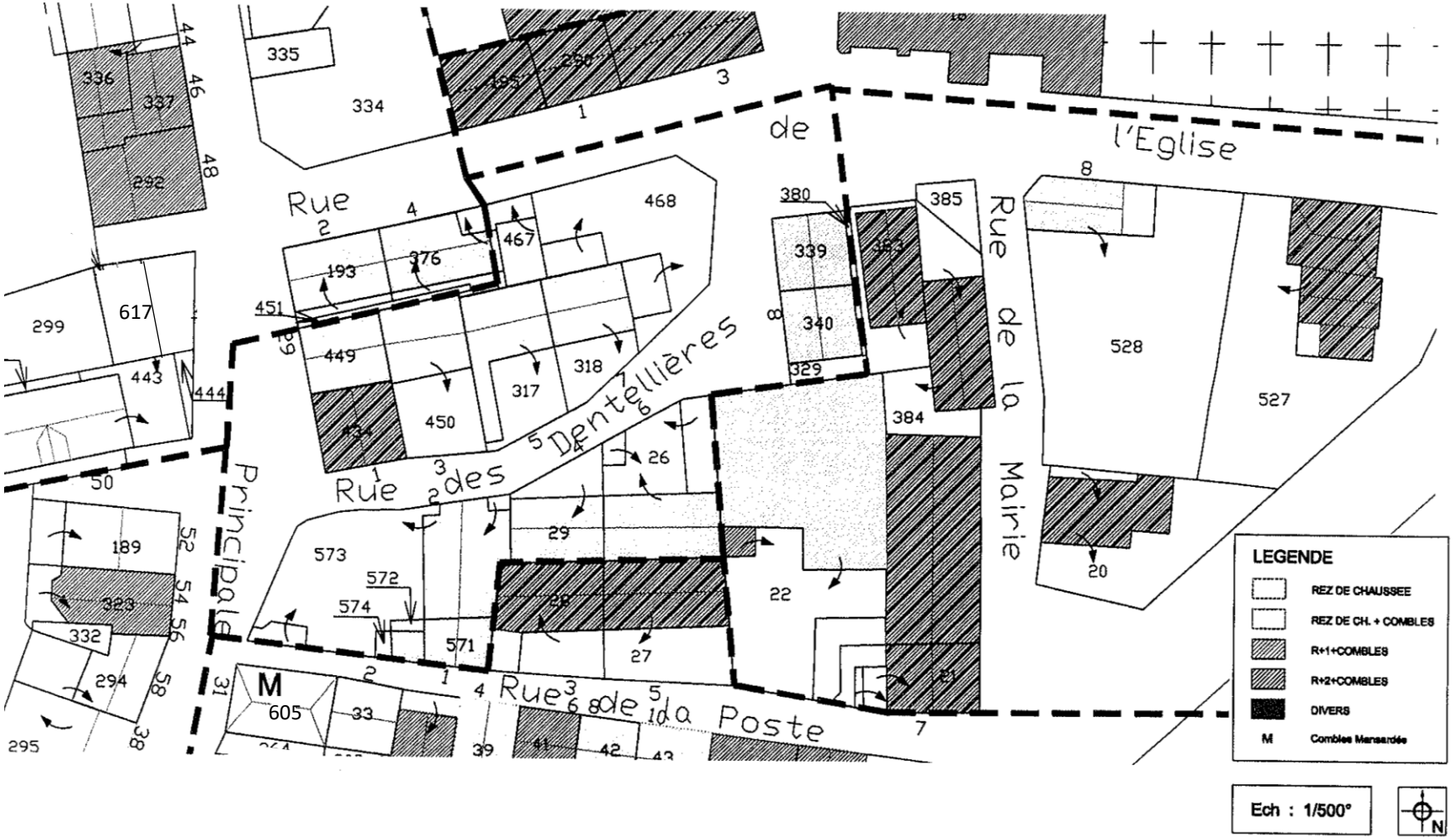
La hauteur de la construction existante de la parcelle 528 sera inchangée (y compris en cas de reconstruction)

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les projets devront être étudiés pour être en accord avec l'environnement bâti , ils devront présenter une simplicité dans les volumes, les matériaux et les détails de l'architecture, les couleurs employées devront être en harmonie avec le contexte.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Dentellières | 18 |
|---|---|---|



**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Parcelles 450, 317 et 318, parcelles 26 et 29 : les façades des constructions principales seront disposées dans le prolongement de la ou les façades des constructions voisines.
Cette disposition n'interdit pas des extensions limitées à rez-de-chaussée.

Pour les autres parcelles, et pour toutes constructions (principales ou annexes), il n'est pas défini de règles par rapport à l'alignement du domaine public.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Le gabarit des constructions principales existantes sera inchangé.

En cas de reconstruction, le gabarit avant démolition ou avant sinistre devra être respecté.
Toute surélévation est interdite.

Les constructions principales auront un rez-de-chaussée et un comble, et une hauteur maximale au faîtage de 8 mètres ( sauf disposition contraire pré-existante)

Les constructions annexes sans comble aménageable seront recouvert d'un toit à deux pentes symétriques ou un toit à pente unique si leur largeur est inférieure à 3 m 00..

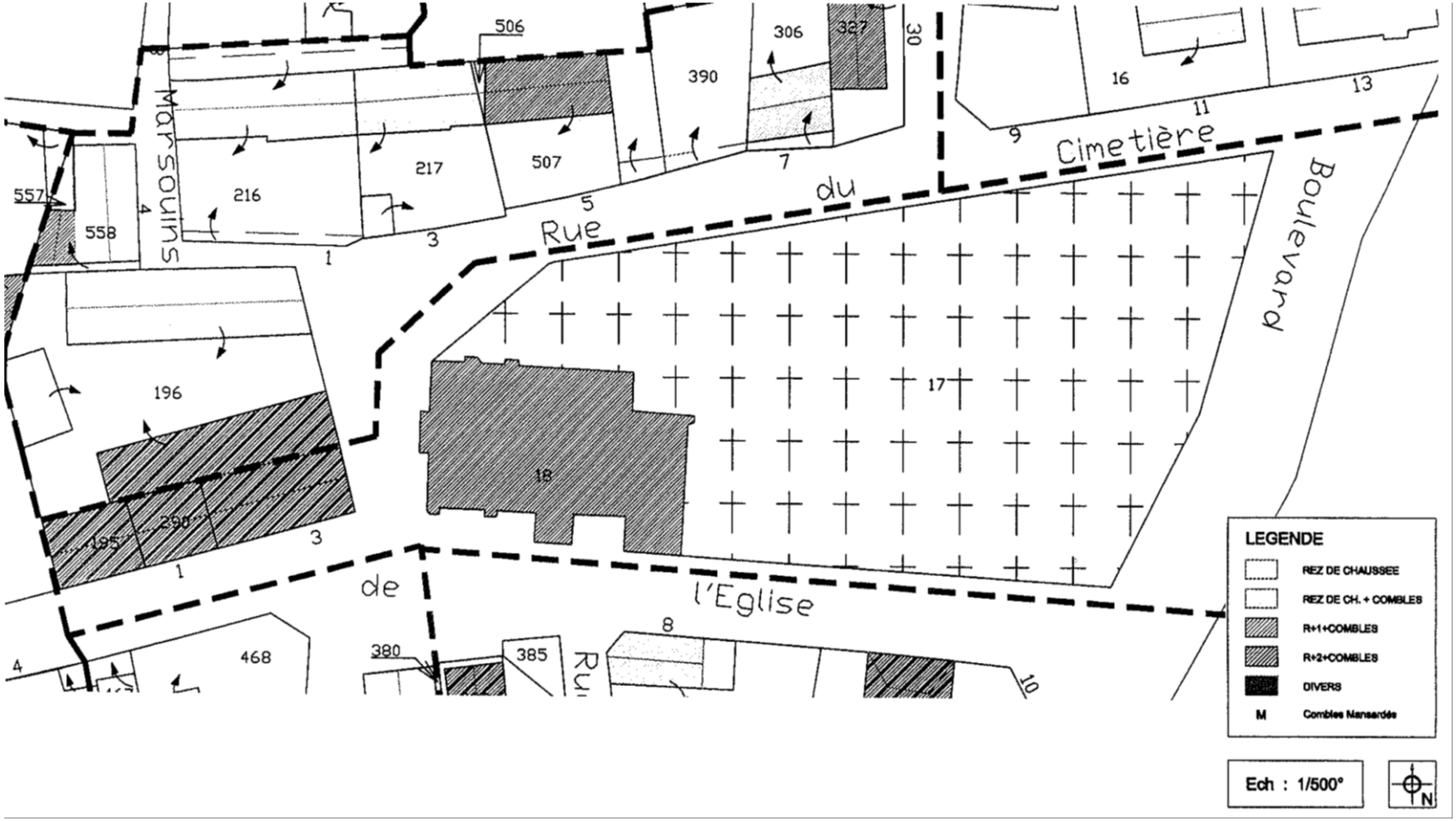
**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les constructions respecteront le caractère dominant de la rue (maisons de pêcheurs traditionnelles fin XIXe)
Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes;
En cas d'intervention sur les constructions existantes, (notamment dans la forme du toit et des ouvertures qui y sont pratiquées), on cherchera àse rapprocher du modèle d'origine. Les soulèvements de toit sont à proscrire.

Les percements en façade seront plus haut que larges.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | 1 et 3 rue de l'Eglise<br>Eglise et Cimetière | 19 |
|---|---|---|



Parcelles 17 et 18 : le cimetière et l'église devront être considérés comme des ouvrages de caractère exceptionnel pour lesquels aucune règle n'est définie.

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue de l'Eglise côté nord** (n° 1 et 3 ) :
les constructions devront être édifiées à l'alignement.
(Disposition valable en cas de reconstruction)

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Le gabarit des constructions principales existantes sera inchangé.

En cas de reconstruction, le gabarit avant démolition ou avant sinistre devra être respecté.
Toute surélévation est interdite.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les constructions respecteront le caractère dominant de la rue
(maison R + 1 + c , à 3 travées)
Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes;
En cas d'intervention sur les constructions existantes, (notamment dans la forme du toit et des ouvertures qui y sont pratiquées), on cherchera à se rapprocher du modèle d'origine. Les soulèvements de toit sont à proscrire.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Marsouins (Sud)<br>Rue du Cimetière (Nord) | 20 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Parcelles 196 et 558 (4 rue des marsouins) : les constructions pourront être édifiées à l'alignement.

Parcelles 216, 217, 507 : les façades des constructions principales seront disposées dans le prolongement de la ou les façades des constructions voisines. Cette disposition n'interdit pas des extensions limitées à rez-de-chaussée. Peuvent également être édifiées à l'alignement (indiqué au plan pour la parcelle 216), les constructions annexes à rez-de-chaussée

Parcelles 308, 390, 306 (alignement indiqué au plan ), parcelle 327 : les constructions pourront être édifiées à l'alignement.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Parcelles 558; 216, 217 :
les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des volumes principaux des constructions resteront inchangées.

En cas de reconstruction, le gabarit avant démolition ou avant sinistre devra être respecté.

Autres parcelles : les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 8 m00 au faîtage et 4 m 00 à l'égout du toit.

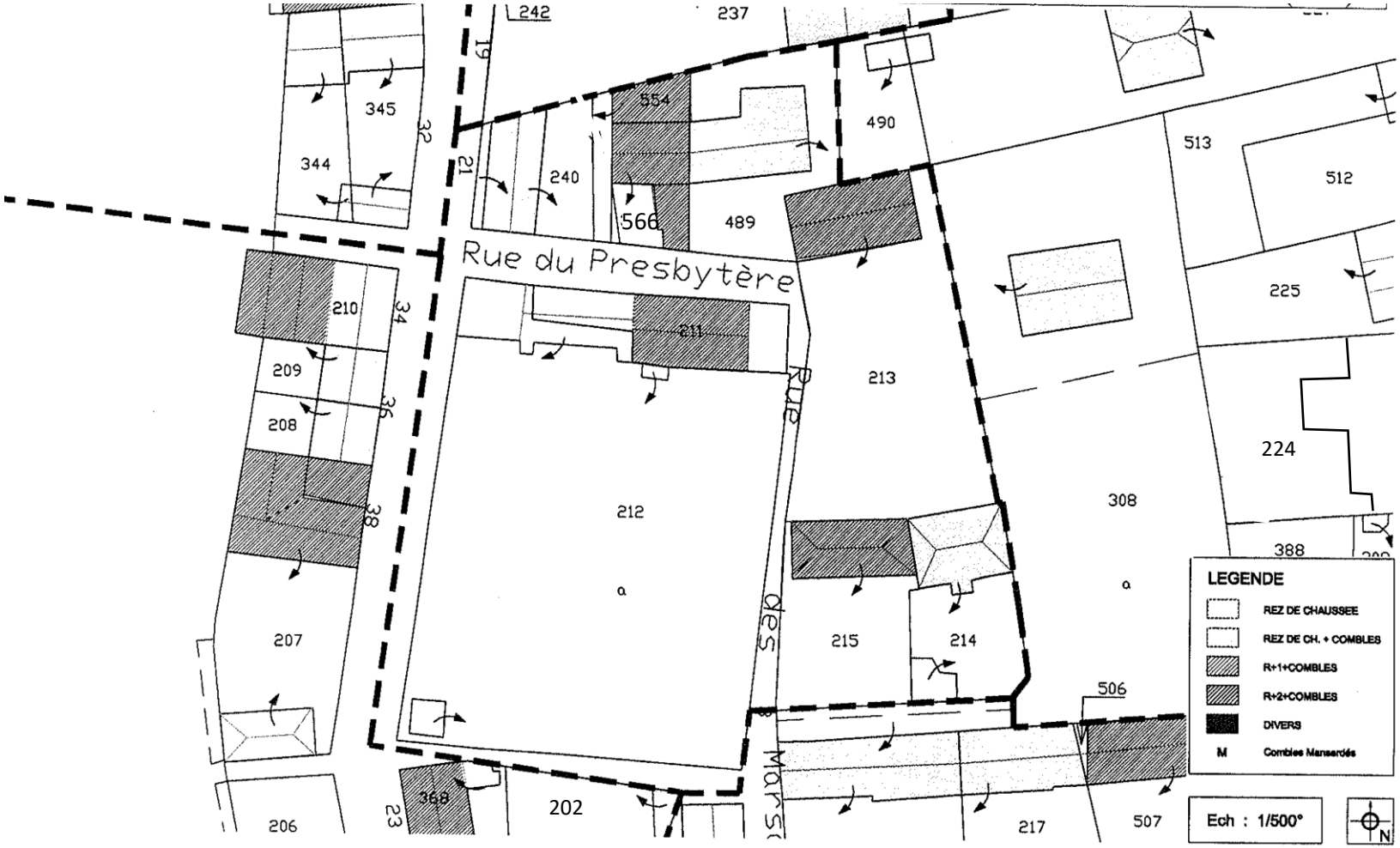
Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prises comme références

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble avec cohérent les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant.

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes;
En cas d'intervention sur les constructions existantes, (notamment dans la forme du toit et des ouvertures qui y sont pratiquées), on cherchera à se rapprocher du modèle d'origine. Les soulèvements de toit sont à proscrire.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue du Presbytère<br>Rue des Marsouins (Nord) | 21 |
|---|---|---|



**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue du Presbytère, rue Principale:**
les constructions principales et annexes pourront être édifiées à l'alignement.

**Rue des Marsouins**: les constructions principales seront en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ; dans une bande de 5 mètres à partir de l'alignement les constructions devront s'inscrire dans un gabarit de 2m50 prolongé par un angle de 45°.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ), un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

Parcelles 212, 213, 215 :
La conservation des murs de moellons existants est obligatoire. Ils ne pourront être supprimés ou modifiés qu'en cas de construction à l'alignement ou pour résoudre des problèmes de sécurité ou de stationnement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 9 m 50 au faîtage et 5 m 50 à l'égout du toit.

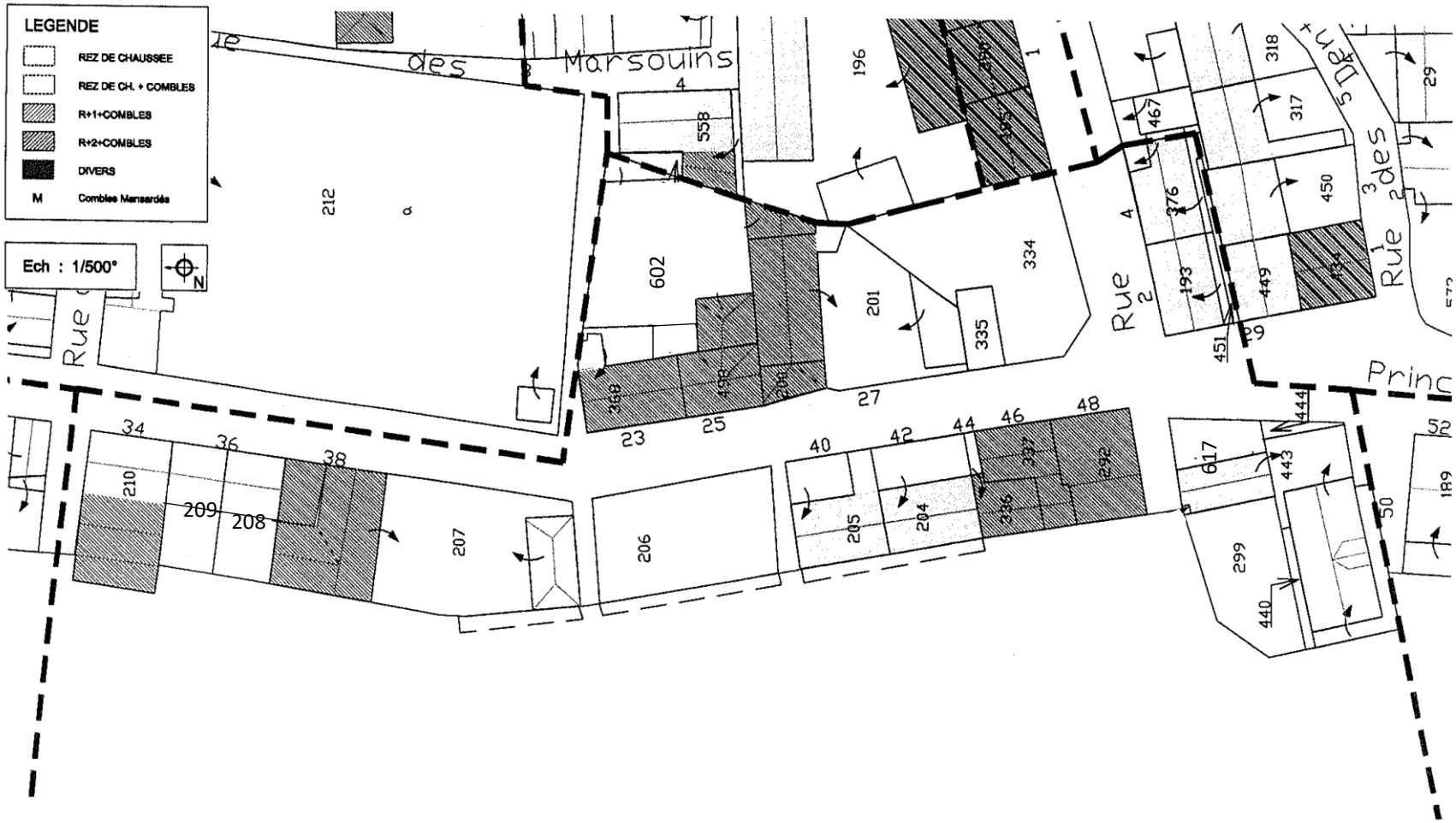
Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prises comme références.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes;
En cas d'intervention sur les constructions existantes, (notamment dans la forme du toit et des ouvertures qui y sont pratiquées), on cherchera à se rapprocher du modèle d'origine. Les soulèvements de toit sont à proscrire.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue Principale (Sud) | 22 |
|---|---|---|



**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.
La conservation des murs de moellons existants est obligatoire. Ils ne pourront être supprimés ou modifiés qu'en cas de construction à l'alignement ou pour résoudre des problèmes de sécurité ou de stationnement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Le gabarit de la construction principale sise sur les parcelles 440 et 443 (ancien abri du marin) sera inchangé.

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 9 m 50 au faîtage et 5 m80 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références maximales.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Parcelles 440 et 443 : toute intervention sur l'ancien abri du marin devra être faite dans le respect de l'architecture d'origine.

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes, ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue Principale (Nord) | 23 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue Principale côté pair** (sauf parcelle 243):
Les façades des constructions principales seront disposées dans le prolongement de la façade de la ou des constructions voisines

**Rue Principale côté impair et parcelle 243** :
Il n'est pas défini de règles de recul par rapport à l'alignement,

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.
La conservation des murs de moellons existants est obligatoire. Ils ne pourront être supprimés ou modifiés qu'en cas de construction à l'alignement ou pour résoudre des problèmes de sécurité ou de stationnement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

Parcelles 550, 276, 252, 253, 254, cette disposition est applicable sur les limites latérales ; pour la limite séparative opposée à l'alignement un recul minimum de 3 m 00 sera requis pour les constructions principales ou habitables.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Côté pair : les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 7 m 50 au faîtage et 3 m 50 à l'égout du toit.

Côté impair : les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 8 m 00 au faîtage et 4 m 00 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références maximales.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes, ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Mouettes | 24 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue des Mouettes** (à l'exception des parcelles 234, 235, 236, 263 ): les constructions principales seront édifiées à l'alignement. (Disposition valable également en cas de reconstruction)

Parcelles 234, 235, 236, 263 : peuvent être admises à l'alignement, les extensions des constructions principales ainsi que les constructions annexes dont la hauteur des murs sur rue n'excède 3 m50

**Rue principale** : les constructions seront réalisées à l'alignement du domaine public ou à l'alignement de la construction sise sur la parcelle 240

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront être édifiées sur la ou les limites séparatives, lorsque celle(s)-ci sont perpendiculaires (ou quasi perpendiculaires) à la rue.

Les constructions annexes pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Le gabarit des constructions existantes sera inchangé.

En cas de reconstruction, le gabarit avant démolition ou avant sinistre devra être respecté.

Toute surélévation est interdite.

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Les constructions respecteront le caractère dominant de la rue (maisons de pêcheurs traditionnelles fin XIXe)

Cette disposition demeure valable y compris dans le cas d'architecture d'expression contemporaine.

La modification des pentes de toit est interdite, y compris les soulèvements de toit.
Les ouvertures en toiture seront du type châssis de toit ou lucarnes bigoudènes; ces ouvertures seront réduites en taille et en nombre.
Les percements en façade seront plus haut que larges.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Ecoles<br>N° pairs 16 à 28 | 25 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue du Ecoles , coté pairs :**

Les constructions principales seront édifiées avec un recul minimum de 5 m 00 par rapport à l'alignement.
( Cette disposition n'est pas obligatoire en cas de reconstruction de bâtiments édifiés à l'alignement.)

Les constructions annexes à rez-de-chaussée pourront être édifiées à l'alignement si elles forment avec la clôture sur voie un ensemble cohérent.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives, sous réserve que le linéaire construit en limite séparative soit au plus égal à 8 mètres.

Les constructions annexes pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives. Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative, le recul par rapport à celle(s)-ci sera au minimum de 3 m00, (toutefois des adaptations seront possibles en raison de la configuration du bâti ou du parcellaire.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 8 m 00 au faîtage et 4 m 00 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Ecoles<br>Rue du Cimetière 9 à 13<br>Rue de Penfret | 26 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue du Ecoles , coté impairs, rue du Cimetière, rue de Penfret, rue des Rochers:**
Les constructions neuves principales seront édifiées avec un recul minimum de 3 m 00 par rapport à l'alignement.
Toutefois peuvent être autorisé à l'alignement l'extension des constructions existantes, et la reconstruction de construction préalablement à l'alignement.

Les constructions annexes à rez-de-chaussée pourront être édifiées à l'alignement si elles forment avec la clôture sur voie un ensemble cohérent.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

Domaine public maritime : le recul des constructions par rapport au D.P.M. est de 3 m 00, sauf dispositions contraires existantes.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives , sous réserve que le linéaire construit en limite séparative soit au plus égal à 8 mètres.

Les constructions annexes pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives. Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative, le recul par rapport à celle(s)-ci sera au minimum de 3 m00, (toutefois des adaptations seront possibles en raison de la configuration du bâti ou du parcellaire.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Parcelle 14 : le gabarit de la construction existante sera inchangé

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 7 m 50 au faîtage et 3 m 50 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références maximales

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa - articles UH6, UH7, UH10 et UH11 | Rue des Ecoles<br>N° pairs 2 à 12 | 27 |
|---|---|---|

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Rue du Ecoles , coté pairs :**
Les constructions principales pourront être édifiées à l'alignement

Les constructions annexes à rez-de-chaussée pourront être édifiées à l'alignement si elles forment avec la clôture sur voie un ensemble cohérent.

Pour les parties non bâties (ou en cas de démolition ),un mur de moellons d'une hauteur minimale de 1 mètre devra être édifié à l'alignement.

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales, et pour les parcelles 538, 275 et 549 auront un recul minimum de 3 m 00 sur la limite séparative opposée à l'alignement.

Les constructions annexes pourront être édifiées sur la ou les limites séparatives. Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative, le recul par rapport à celle(s)-ci sera au minimum de 3 m00, (toutefois des adaptations seront possibles en raison de la configuration du bâti ou du parcellaire.

**Article UH.10 Hauteur des constructions**

Les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit des reconstructions, des extensions et des constructions neuves ne devront pas dépasser 8 m 50 au faîtage et 5 m 00 à l'égout du toit.

Cette règle n'interdit pas la reconstruction après sinistre de construction dont le gabarit serait supérieur à celui défini ci-dessus ; dans ce cas les hauteurs du gabarit d'origine doivent être prise comme références maximales

**Article UH.11 Aspect des constructions**

Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront admises que si elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines et que si elles sont en harmonie avec le contexte urbain environnant

Les pentes de toit seront voisines de 45°.

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa | ELEMENTS GRAPHIQUES |
|---|---|

Commentaires des articles précédents

Par **construction principale**, il faut entendre la maison avec ses parties habitables et ses extensions, les pièces directement liées.

Par **construction annexe**, il faut entendre les dépendances, telles que remise, atelier, pièces non habitables, solidaires ou non de la construction principale.

Les modèles de constructions traditionnelles auxquels il est fait référence dans ce cahier, sont présentées notamment ci-contre

**La maison à rez-de-chaussée + comble**,
(voir photo ci-contre)

**La maison à rez-de-chaussée + un étage étroit + comble**, la plus souvent à trois travées comme celle présentée sur la photo ci-contre

| ILE TUDY PLU - annexe au règlement écrit - zone UHa | ELEMENTS GRAPHIQUES |
|---|---|

**Les ouvertures en toiture.**

Les **soulèvements de toit** sont à proscrire (à droite sur la photo ci-contre), on leur préféra des lucarnes traditionnelles (« bigoudène »), ou des châssis de toit.

Pour les constructions ne répondant pas aux modèles traditionnels évoqués précédemment, il sera possible d'employer des lucarnes à deux pentes et fronton droit, et éventuellement des lucarnes rampantes si elles sont de très faible taille.