

Commune de Trégunc

Département du Finistère



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1

(Article L.153-7 du Code de l'Urbanisme)

Règlement

ELABORATION DE NOUVELLES DISPOSITIONS SUITE A L'ANNULATION PARTIELLE DU P.L.U.

(Jugement du TA de Rennes en date du 18/12/2020)

	Prescrite le :	Arrêtée le :	Approuvée le :
Elaboration du PLU	17/09/2010	04/07/2016	25/04/2017
Modification de droit commun n°1	05/06/2019	-	07/07/2020
Modification simplifiée n°1	16/12/2021	-	27/06/2023
Révision n°1 du PLU	27/09/2022	07/02/2023	20/11/2023

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>4</u>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME).....	8
ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)...	9
ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES	9
ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME	9
ARTICLE 8 – ESPACES BOISES.....	9
ARTICLE 9 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER	10
ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES	10
ARTICLE 11 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE	11
<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>13</u>
CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH.....	15
CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI.....	30
CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT.....	39
CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES USDU	48
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>59</u>
CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	62
CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	77
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>80</u>
CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	81
CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ai.....	94
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>102</u>
CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NZH, NS, NSZH, ET NMO.....	104
CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NP ET NIP.....	117
CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd.....	123
CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ni.....	129
CHAPITRE 5 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nt.....	137
CHAPITRE 6 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N PARADIS.....	146
<u>ANNEXES</u>	<u>155</u>
ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	156

ANNEXE 2 : ASPECT ARCHITECTURAL (ART. 11).....	160
ANNEXE N°3 : RISQUES SISMIQUES.....	161
ANNEXE N°4 : GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE.....	162

DISPOSITIONS GENERALES

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 TREGUNC, car son élaboration a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les articles 3 à 15, rédigés pour chaque zone du présent règlement, ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général, telles que les églises, les équipements techniques – transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, réservoirs d'eau potable, abris pour arrêt de transport collectif, clochers, mats, pylônes, antennes... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

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

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :

- des servitudes d'utilité publique,
- des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains, et plus particulièrement de ceux qui sont au Domaine Public Maritime,
- de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
- De la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre I du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de TREGUNC, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :
 - Le secteur Uha correspond au tissu urbain dense du Centre-Bourg.
 - Le secteur Uhb correspond aux tissus urbains des autres quartiers du Bourg, et des parties les plus denses des agglomérations et villages.
 - Le secteur Uhc correspond aux tissus urbains des parties les moins denses des agglomérations et villages.
- Une zone **Ui** correspondant aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat. Elle compte un secteur particulier :
 - Le secteur Uiz, correspondant à la ZA des Pins et à la ZA de Kermao-Kerouel, qui sont identifiées en ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial)
- Une zone **Ut** correspondant aux secteurs destinés aux activités touristiques des campings, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances.

- Une zone **Usdu** correspondant aux secteurs déjà urbanisés (SDU) où seules les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics sont autorisées.

II. Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 2 secteurs :

- 1AUhb : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- 1AUi : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, avec un secteur spécifique 1AUiz, qui correspond à l'extension de la ZA de Kermao-Kerouel et à l'extension de la ZA des Pins, qui sont identifiées en ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial).

- **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U. ; elle est divisée en 2 secteurs :

- 2AUh : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- 2AUi : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

III. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

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

Sur la commune, la zone A comprend un secteur particuliers :

- Ai : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques, situé en zone agricole, dans lesquels des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur la commune, elles comprennent les secteurs particuliers suivants :

- Nzh correspondant aux zones humides situées en espaces naturels
- Ns correspondant aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).
- Nszh correspondant aux zones humides situées en espaces remarquables
- Nmo correspondant aux zones de mouillages autorisées sur le Domaine Public Maritime.
- Np correspondant aux ports de Trévignon et de Pouldohan.
- Nip correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) situé sur la zone artisanale de Grignallou, liée à la mer.
- Ni correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques, situés en zone naturelle.
- Nd correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant la déchetterie, implantée à Kerouannec Vihan.
- Nt correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui couvrent les aires naturelles de camping à Trévignon, le camping du Suroît à Kersidan, et une partie du CCAS La Pinède.
- N Paradis correspondant au site du Paradis, qui constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique ou d'intérêt collectif.

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

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du code de l'urbanisme.

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

ARTICLE 5 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

ARTICLE 6 - 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.

ARTICLE 7 – LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME

(dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 qui reste applicable au présent P.L.U. de TREGUNC)

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'habitation
- à l'hébergement hôtelier
- aux bureaux
- aux commerces
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à l'exploitation agricole ou forestière
- à la fonction d'entrepôt
- aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES**A- Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

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

ARTICLE 9 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage 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.

Eléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies, chaos rocheux, roches) :

Toute suppression d'un de ces éléments est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une demande préalable comme le permet l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de suppression est examinée par la commission créée à cet effet par le Maire. La commission autorise ou non la suppression de l'élément paysager et peut imposer des mesures compensatoires.

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

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

N.B. : Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE 10 – 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 (Disposition 8A-3) :

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle.

Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

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

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 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...

La préservation des zones humides est un des objectifs de la gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« 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. »

ARTICLE 11 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, 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 sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques réglementaires** ; les catégories de logements à respecter sont :

- 20 % de logements locatifs sociaux pour les opérations créant de 5 à 10 logements ;
- 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations créant plus de 10 logements.

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche.

Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 5 logements réalisés sera atteint.

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

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Définition

La zone U est constituée par les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

Les zones Uh correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, équipements, ...).

⇒ Le **secteur Uha** correspond au tissu urbain dense du Centre-Bourg.

⇒ Le **secteur Uhb** correspond aux tissus urbains :

- des autres quartiers du Bourg.
- des parties les plus denses des agglomérations et villages.

⇒ Le **secteur Uhc** correspond aux tissus urbains :

- des parties les moins denses des agglomérations et villages.

Rappel

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

Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

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

Certaines de ces zones Uh sont concernées par une trame graphique spécifique au titre de l'article R.123-11 b identifiant les **zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en décembre 2013 dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur de ces secteurs définis au documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le « GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE » figure en annexe 4 du présent règlement écrit.

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Sont interdits :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce **en vue d'être transformés en habitation** pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique).

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

A) Sont autorisés :

- Tous les travaux (rénovation, changement de destination, extension, ...) liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger et/ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 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.
- La construction d'annexes, sous réserve que celle-ci soit limitée à trois par unité foncière et que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale cumulée des annexes soit inférieure à 70 m² (l'emprise au sol des piscines enterrées et non couvertes n'étant pas comptabilisée).
- **Les activités commerciales nouvelles de moins de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, sous réserve qu'elles soient implantées dans le périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme).**
Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

B) Pour la zone Uha, en plus des dispositions mentionnées au point A), la démolition des bâtiments n'est autorisée que sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

C) Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du CU, 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 sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques réglementaires** ; les catégories de logements à respecter sont :

- **20 %** de logements locatifs sociaux pour les opérations créant de **5 à 10 logements** ;
- **30 %** de logements locatifs sociaux pour les opérations créant **plus de 10 logements**.

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 5 logements réalisés sera atteint.

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

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réputation.

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 réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

A) Pour la zone Uha

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en limite de l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

La règle de l'alignement ne s'applique pas dans les cas suivants :

- en cas de terrain permettant l'implantation d'une deuxième rangée de constructions. La règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.
- en cas de continuité urbaine en limite d'emprise de voies ouvertes au public ou des emprises publiques assurée par un élément de clôture cité à l'article Uh.11. En centre bourg, cette continuité ne doit pas être assurée par un grillage ou une palissade.
- pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants.
- Pour de nouvelles constructions qui respectent l'alignement formé par les constructions contigües ou adjacentes au terrain d'assiette du projet.
- Pour accéder ou créer une place de stationnement libre à condition que les conditions de sécurité et de circulation soient assurées (pas de marche arrière sur la voie par exemple).

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

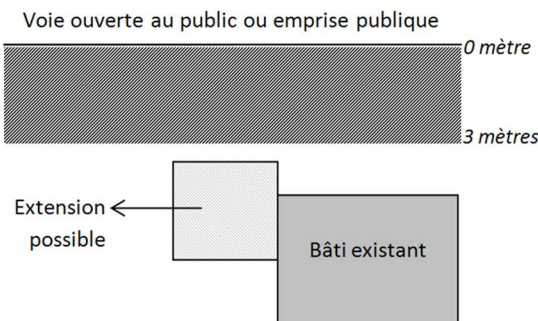
B) Pour les zones Uhb et Uhc

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

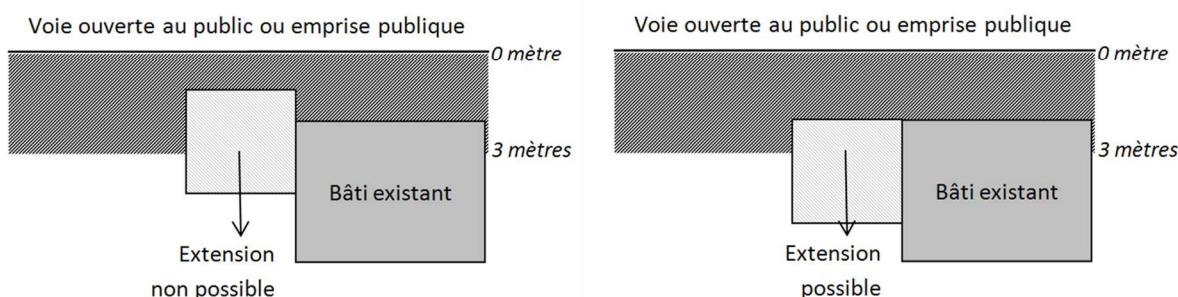
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension

viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 3 mètres (cf. schémas explicatifs ci-dessous).

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 3 mètres



Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 3 mètres



Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

C) Pour toutes les zones :

Un recul différent pourra être autorisé :

- pour les projets d'ensemble comportant plusieurs bâtiments ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**A) Pour la zone Uha**

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

B) Pour la zone Uhb et la zone Uhc

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dépendra des hauteurs maximales des constructions à édifier (se reporter aux dispositions de l'article Uh 10 D).

C) Pour tous les secteurs

Pour garantir la pérennité des arbres existants au niveau des limites séparatives, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions**1. Pour le sous-secteur Uha**

Non réglementé.

2. Pour le sous-secteur Uhb

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 % de la surface du terrain.**

3. Pour les sous-secteurs Uhc

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **30 % de la surface du terrain.**

4. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

5. Pour tous les sous-secteurs

L'emprise au sol totale cumulée des annexes autorisées à l'article Uh.2 doit être inférieure à 70 m² (l'emprise au sol des piscines enterrées et non couvertes n'étant pas comptabilisée).

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

A) Pour les zones Uha

La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
R+2+C	R+2

(R = rez-de-chaussée / C = combles / 1 ou 2 = nombre d'étages)

B) Pour les zones Uhb

La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) :	Pour les autres formes de toitures
Pour les constructions à vocation d'habitat individuel	9 mètres au faîtage	7 mètres
Pour les constructions à usage d'habitat collectif	R+2+C	R+2

(R = rez-de-chaussée / C = combles / 1 ou 2 = nombre d'étages)

C) Pour les zones Uhc

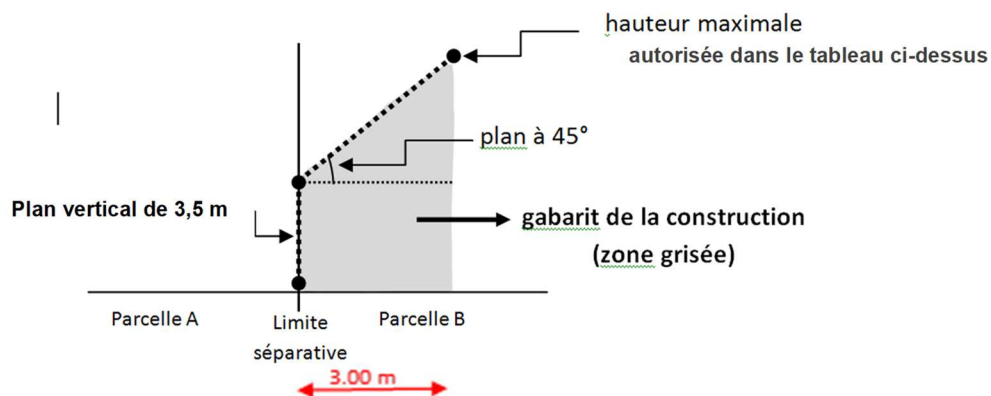
La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
8 mètres au faîtage	7 mètres

D) Pour toutes les zones

1- Des hauteurs inférieures pourront être imposées, si les constructions se situent en limites séparatives ou à proximité de ces limites (3 mètres maximum), pour une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Dans ces cas, et pour les cas visés par les dispositions de l'article Uh.7 B), les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.



2- La hauteur maximale des **nouvelles annexes**, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
5 mètres au faîtage	3,5 mètres

3- Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel sera alors prise en considération pour l'ensemble de la construction.

4- 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, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Architecture

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

1.1. Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En

particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

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

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Ouvertures et menuiseries

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

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

1.2. Les extensions et les nouvelles constructions

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

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

Les constructions sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sont autorisées que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu n'est pas à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

Les constructions d'annexes telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

2. Clôtures

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

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

A) Pour la zone Uha

Matériaux et aspect

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- des éléments de clôtures (palissades ou autres) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel et mat (bois ou matériaux d'aspect similaire).

Hauteur

La hauteur des clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques devra être d'au moins 1,50 mètre.

La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors élément végétal) ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

B) Pour les zones Uhb et Uhc

Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation.
- en site urbain l'utilisation des matériaux doit tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- des éléments de clôtures (palissades ou autres) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel et mat (bois ou matériaux d'aspect similaire).

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, d'un grillage ou d'éléments de clôtures type palissades ou autres, sa hauteur ne devra pas dépasser 1.50 m ;
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m au-dessus de la rue.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

C) Hormis en zone Uha, un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

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.

Les places de stationnement obligatoires devront être libres et non pas comprises dans le lot (c'est-à-dire non clôturées, le portail et la clôture se situent au-delà de ces places de stationnement, qui servent également pour les visiteurs).

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au moins 2 places de stationnement par logement individuel.
- au moins 1,5 places par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, il sera exigé :

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement 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, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

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.

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

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

A) Pour toutes les zones Uh

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

B) Pour les zones Uhb, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération.

C) Pour les zones Uhc, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.

Article Uh.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Uh.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

Les zones Ui correspondent aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

⇒ *Le secteur Uiz correspond à la ZA des Pins et à la ZA de Kermao-Kerouel, qui sont identifiées en ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial).*

Rappel

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

Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Pour toutes les zones Ui sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2
- Les constructions de bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.
- Tout agrandissement de commerce de plus de 1000 m² de surface de plancher initiale s'il est implanté hors ZACOM ou hors périmètre de diversité commerciale.

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

A) Pour toutes les zones Ui

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

Les logements de fonction sont autorisés, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité.

B) Secteurs Uiz identifiés comme Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM)

Dans ces secteurs d'activités à vocation de commerces et de services ou mixte, sont autorisés les **unités commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher** et les magasins d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m².

C) Secteurs Ui non identifiés comme Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM)

Ces secteurs, définis comme ayant une vocation de commerces, de services ou mixte et où les activités commerciales sont déjà présentes, **peuvent accueillir uniquement des unités commerciales dont la surface de plancher se situe entre 400 et 1 000 m²** et les magasins d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m².

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réputation.

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 réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

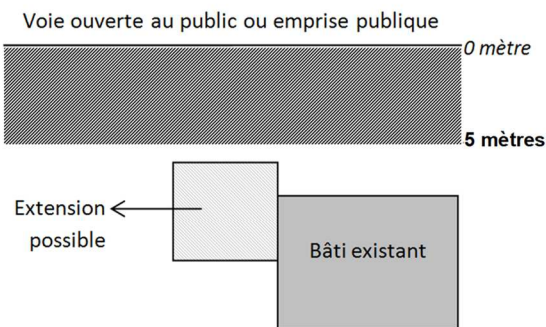
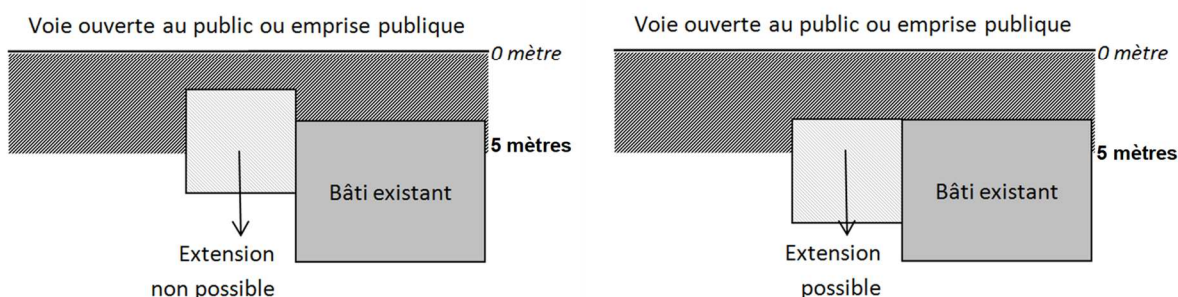
Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres**Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres**

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

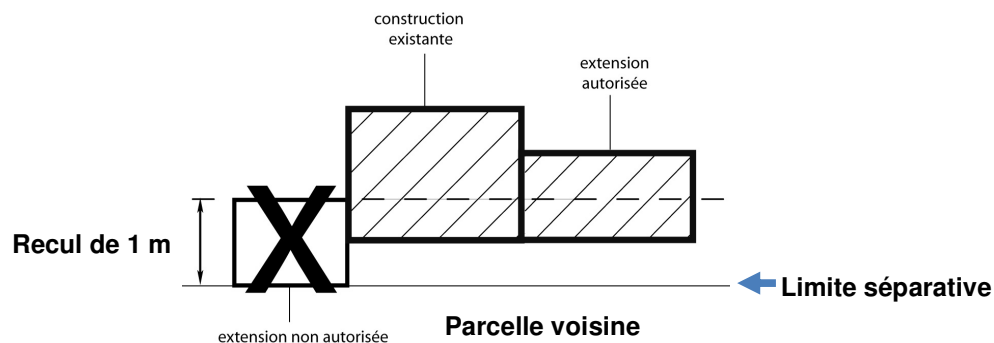
(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la limite séparative dans une bande de 0 à 1 mètre.



Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

1. Architecture

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

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

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des écrans végétaux.

2. Clôtures

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

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits,
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- les grillages non doublés d'un écran végétal,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...).

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.
- Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

Article Ui.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 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où les unités foncières supportant l'opération sont déjà totalement imperméabilisées.

Article Ui.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ui.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

Les zones Ut correspondent aux secteurs destinés aux activités touristiques des campings, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances.

Rappel

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

Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

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

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, à l'exception des cas mentionnés à l'article Ut.2 :

Toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités et équipements touristiques :

- des campings,
- des parcs résidentiels de loisirs : hôtellerie de plein-air (habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs (mobil-home), caravane, tente, camping-car, ...),
- et des villages de vacances.

Article Ut2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les logements de fonction sont autorisés, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés au bâtiment d'activité.

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurgation.

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet :

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

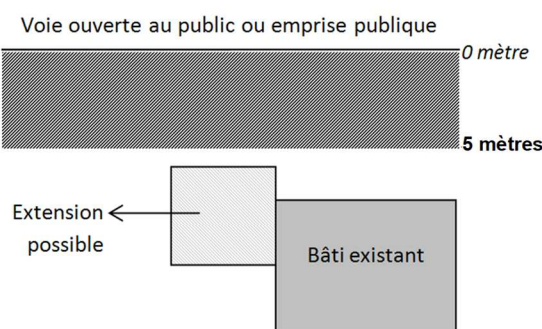
Supprimé par la loi ALUR

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

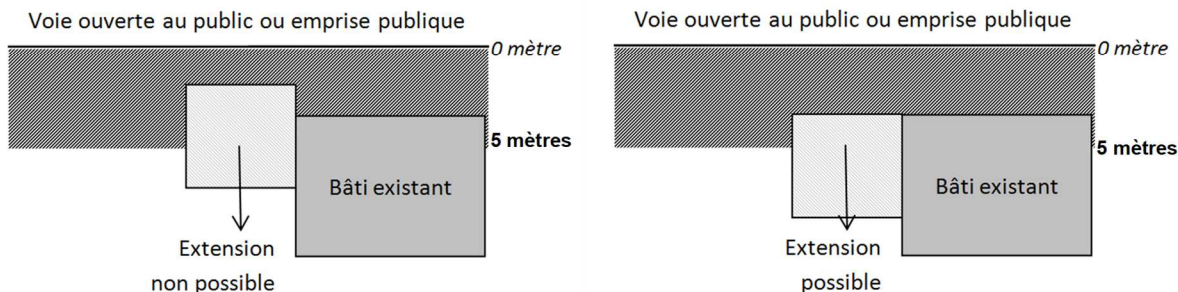
Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres



Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres



Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

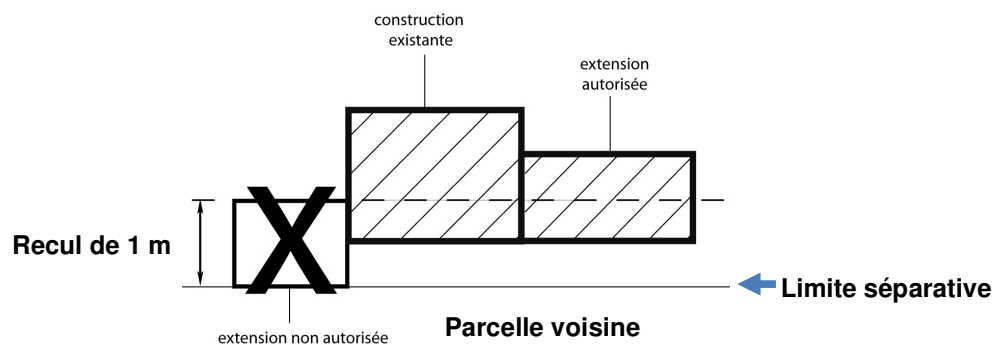
(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

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

Les nouvelles constructions et les extensions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 1 mètre.



Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

1- La hauteur des bâtiments et équipements d'usage collectif (salle, piscine...), autre que les bâtiments d'accueil, sanitaires, logements de fonction, n'est pas réglementée.

2- La hauteur maximale des autres constructions (à usage de bâtiment d'accueil, sanitaires, logement de fonction) calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentcs proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
R+C	R+1

(R = rez-de-chaussée / C = combles / 1 ou 2 = nombre d'étages)

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel sera alors prise en considération pour l'ensemble de la construction.

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 anciens édifices, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

3- La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 4 mètres.

Pour les 'cabanes dans les arbres', la hauteur apparente maximale est à mesurer à partir du plancher jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) et ne peut excéder 4 mètres.

Les abris de jardin lié à une H.L.L. ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.

4- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

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

1. Architecture

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

2. Clôtures

Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation.
- en site urbain l'utilisation des matériaux doit tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation

- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- des éléments de clôtures (palissades ou autres) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel et mat (bois ou matériaux d'aspect similaire).

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, d'un grillage ou d'éléments de clôtures type palissades ou autres, sa hauteur ne devra pas dépasser 1.50 m ;
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m au-dessus de la rue.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

d – Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

Article Ut.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ut.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Usdu

Les zones Usdu correspondent aux secteurs déjà urbanisés (SDU) où seules les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics sont autorisées.

Rappel

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

Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

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

Article Usdu.1 : occupations et utilisations du sol interdites**A) Sont interdits :**

- sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article Usdu2.

Article Usdu.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**A) Sont autorisés, conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :**

- les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, sous réserve que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Article Usdu.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réurgation.

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 réurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Usdu.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Usdu.5 : superficie minimale des terrains constructibles

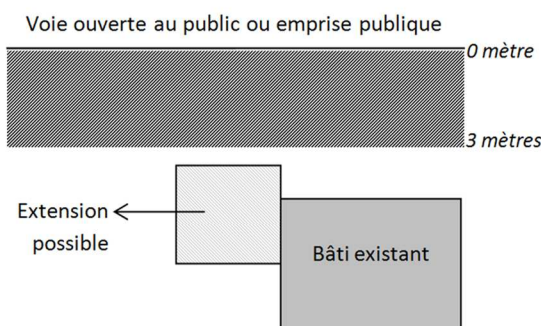
Supprimé par la loi ALUR

Article Usdu.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

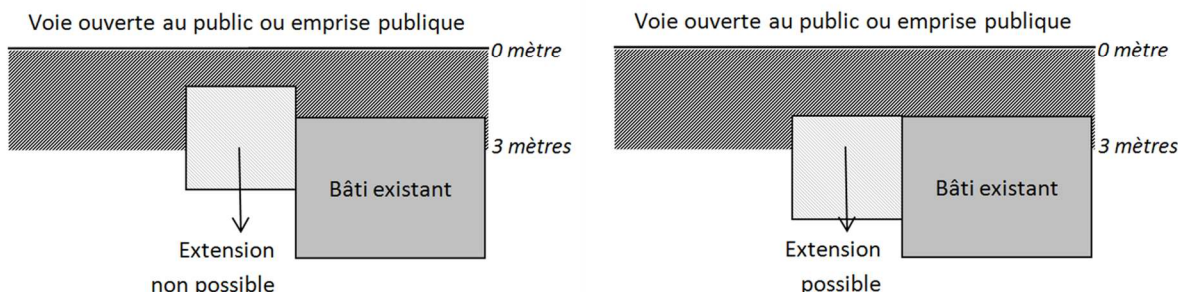
Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 3 mètres (cf. schémas explicatifs ci-dessous).

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 3 mètres



Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 3 mètres



Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

Un recul différent pourra être autorisé :

- pour les projets d'ensemble comportant plusieurs bâtiments ou pour un ordonnancement architectural particulier,

- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.

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

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dépendra des hauteurs maximales des constructions à édifier (se reporter aux dispositions de l'article Usdu 10).

Pour garantir la pérennité des arbres existants au niveau des limites séparatives, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Usdu.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **30 % de la surface du terrain**.

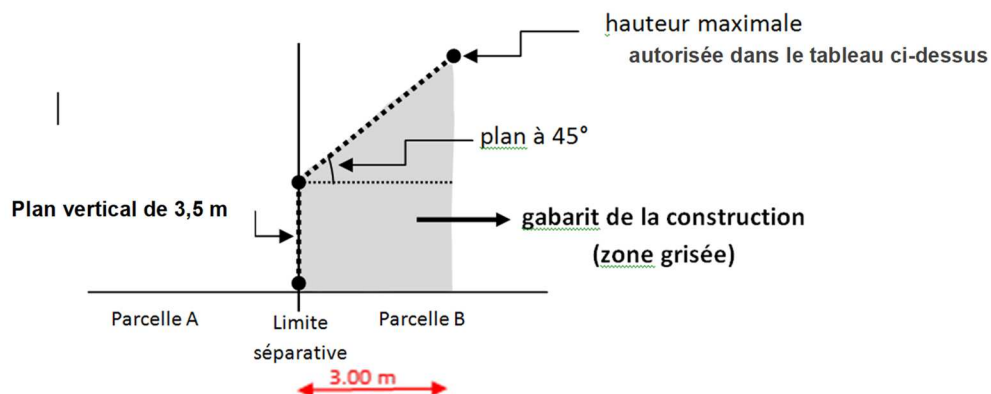
L'emprise au sol totale cumulée des annexes doit être inférieure à 70 m² (l'emprise au sol des piscines enterrées et non couvertes n'étant pas comptabilisée).

Article Usdu.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
8 mètres au faîtage	7 mètres

Des hauteurs inférieures pourront être imposées, si les constructions se situent en limites séparatives ou à proximité de ces limites (3 mètres maximum), pour une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant.



La hauteur maximale des **nouvelles annexes**, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
5 mètres au faîtage	3,5 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel sera alors prise en considération pour l'ensemble de la construction.

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, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics.

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

1. Architecture

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

1.1. Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

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

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée. Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Ouvertures et menuiseries

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

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

1.2. Les extensions et les nouvelles constructions

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

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

Les constructions sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sont autorisées que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu n'est pas à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

Les constructions d'annexes telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

2. Clôtures

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

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation.
- en site urbain l'utilisation des matériaux doit tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- des éléments de clôtures (palissades ou autres) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel et mat (bois ou matériaux d'aspect similaire).

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, d'un grillage ou d'éléments de clôtures type palissades ou autres, sa hauteur ne devra pas dépasser 1.50 m ;
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m au-dessus de la rue.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Article Usdu.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.

Les places de stationnement obligatoires devront être libres et non pas comprises dans le lot (c'est-à-dire non clôturées, le portail et la clôture se situent au-delà de ces places de stationnement, qui servent également pour les visiteurs).

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au moins 2 places de stationnement par logement individuel.
- au moins 1,5 places par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, il sera exigé :

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.

Article Usdu.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Usdu.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Définition

La zone AU est constituée par les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU sont des opérations réalisables à court terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les zones 2AU sont des opérations réalisables à long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Typologie des zones 1AU sur la commune de Trégunc

- **Les zones 1AUhb** correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...).
- **Les zones 1AUi** correspondent aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
Elles comprennent **un secteur spécifique 1AUiz**, qui correspond à l'extension de la ZA de Kermao-Kerouel et à l'extension de la ZA des Pins, qui sont identifiées en ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial).

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

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

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Typologie des zones 2AU sur la commune de Trégunc

- ➡ **Les zones 2AUh** correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...).
- ➡ **Les zones 2AUi** correspondent aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Rappel

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

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

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

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

A) Pour les zones 1AUhb, sont interdits :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

- Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce en vue d'être transformés en habitation est interdit.**

B) Pour les zones 1AUi, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2
- Les constructions de bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des dépôts liés à des activités professionnelles : garages, chantier nautique, ...
- Les parcs d'attraction.

C) Pour toutes les zones 1AU

-En dehors du périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), toute activité commerciale nouvelle de moins de 400 m² de surface de plancher est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

- Tout agrandissement de commerce de plus de 1000 m² de surface de plancher initiale est interdit s'il **est implanté hors ZACOM ou hors périmètre de diversité commerciale.**
- Toute création de commerce est interdite s'il est implanté **hors ZACOM ou hors périmètre de diversité commerciale, hors exception de création de restaurants de cuisine régionale par changement de destination d'un bâtiment existant.**

Article 1AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A) Pour les zones 1AUhb

1- Sont autorisés :

- Tous les travaux (rénovation, changement de destination, extension, ...) liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les nuisances, le danger et/ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 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 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.
- La construction d'annexes, sous réserve que celle-ci soit limitée à trois par unité foncière et que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale cumulée des annexes soit inférieure à 70 m² (l'emprise au sol des piscines enterrées et non couvertes n'étant pas comptabilisée).

2- Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du CU, 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 sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques réglementaires** ; les catégories de logements à respecter sont :

- **20 %** de logements locatifs sociaux pour les opérations créant de **5 à 10 logements** ;
- **30 %** de logements locatifs sociaux pour les opérations créant **plus de 10 logements**.

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 5 logements réalisés sera atteint.

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

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

B) Pour les zones 1AUi, sont autorisés :

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

Les logements de fonction, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité.

C) Pour les secteurs 1AUiz identifiés comme Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM)

Dans ces secteurs d'activités à vocation de commerces et de services ou mixte, sont autorisés les **unités**

commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher et les magasins d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m².

D) pour toutes les zones 1AU

- Toute activité commerciale nouvelle de moins de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, n'est autorisée **que dans le périmètre de diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

Article 1AU.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réurgation.

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 réurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article 1AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

A l'échelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

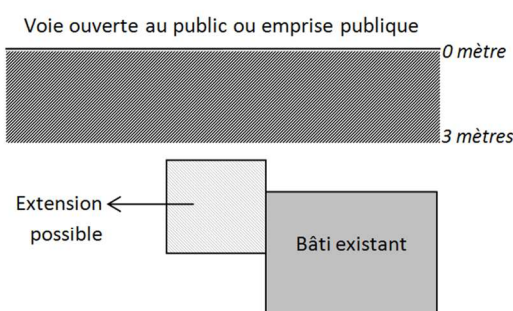
Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

A) Pour les zones 1AUhb :

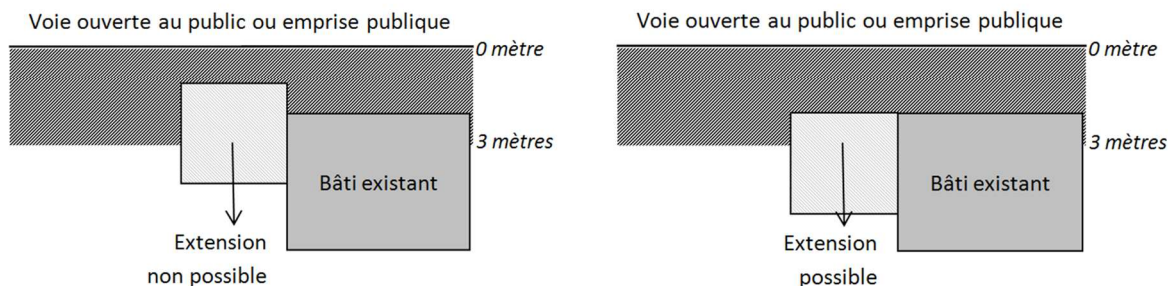
Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 3 mètres (cf. schémas explicatifs ci-dessous).

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 3 mètres :



Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 3 mètres :



Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

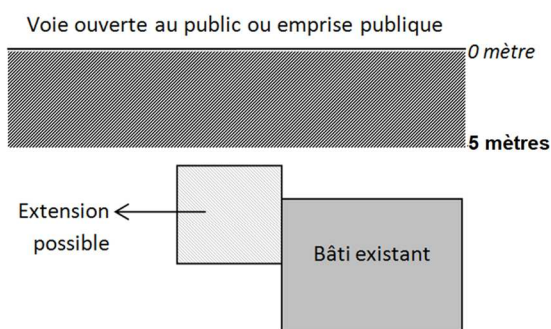
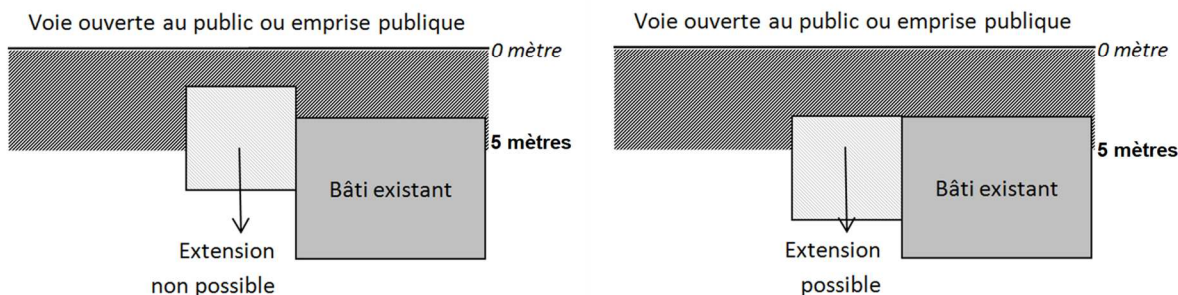
(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

B) Pour les zones 1AU :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres**Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres**

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

C) Pour toutes les zones :

Un recul différent pourra être autorisé :

- pour les projets d'ensemble comportant plusieurs bâtiments ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.

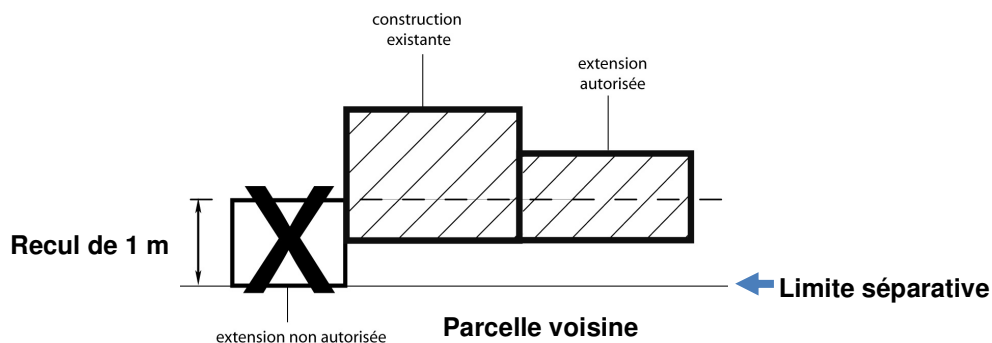
Article 1AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**A) Pour les zones 1AUhb**

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dépendra des hauteurs maximales des constructions à édifier (se reporter aux dispositions de l'article 1AU.10 A).

B) Pour les zones 1AUi

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la limite séparative dans une bande de 0 à 1 mètre.



Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

C) Pour tous les secteurs

Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Article 1AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article 1AU.9 : emprise au sol des constructions

A) Pour les zones 1AUhb

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 % de la surface du terrain**.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes autorisées à l'article 1AU.2 A) doit être inférieure à 70 m² (l'emprise au sol des piscines enterrées et non couvertes n'étant pas comptabilisée).

Article 1AU.10 : hauteur maximale des constructions

A) Pour les zones 1AUhb

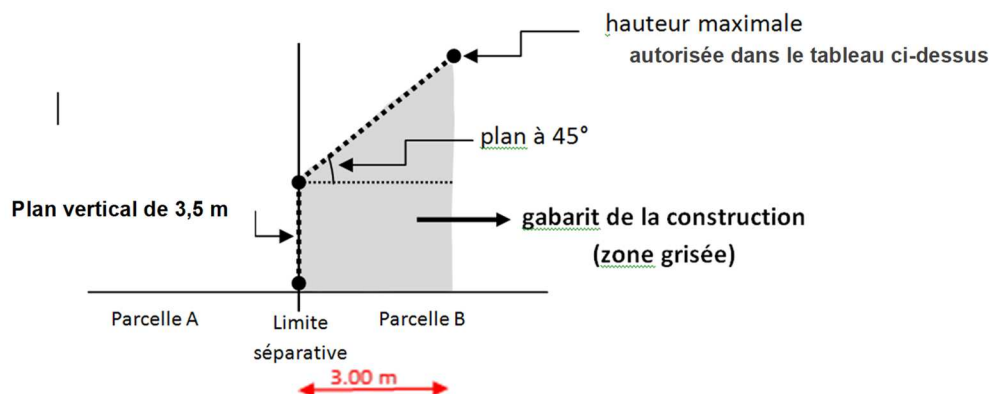
1- La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°) :	Pour les autres formes de toitures :
Pour les constructions à vocation d'habitat individuel	9 mètres au faitage	7 mètres
Pour les constructions à usage d'habitat collectif	R+2+C	R+2

(R = rez-de-chaussée / C = combles / 1 ou 2 = nombre d'étages)

Des hauteurs inférieures pourront être imposées, si les constructions se situent en limites séparatives ou à proximité de ces limites (3 mètres maximum), pour une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Dans ces cas, et pour les cas visés par les dispositions de l'article 1AU.7 A), les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.



2- La hauteur maximale des **nouvelles annexes**, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
5 mètres au faîtage	3,5 mètres

3- Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel sera alors prise en considération pour l'ensemble de la construction.

4- 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 anciens édifices, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

B) Pour les zones 1AUi

Non réglementé.

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

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

1. Architecture

A) Pour les zones 1AUhb

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

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

Les constructions sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) n'est autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu n'est pas à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

Les constructions d'annexes telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions existantes sur l'unité foncière du projet ou présenter une architecture simple et sobre. Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

B) Pour les zones 1AUi

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

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des écrans végétaux.

2. Clôtures

A) Pour les zones 1AUhb

Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
- en site naturel prédominance de la végétation.
- en site urbain l'utilisation des matériaux doit tenir compte de ceux des façades.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des murets en pierres ou en parpaings enduits pouvant être surmontés de balustrades utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire).
- des éléments de clôtures (palissades ou autres) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel et mat (bois ou matériaux d'aspect similaire).

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, d'un grillage ou d'éléments de clôtures type palissades ou autres, sa hauteur ne devra pas dépasser 1m50 ;
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m au-dessus de la rue.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

d - Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

B) Pour les zones 1AUi

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

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les grillages non doublés d'un écran végétal

- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...)
- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.
- Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

Article 1AU.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.

Les places de stationnement obligatoires devront être libres et non pas comprises dans le lot (c'est-à-dire non clôturées, le portail et la clôture se situent au-delà de ces places de stationnement, qui servent également pour les visiteurs).

1- Stationnement automobile :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au moins 2 places de stationnement par logement individuel.
- au moins 1,5 places par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les opérations de rénovation avec création de logements, il sera exigé :

- au moins 1 place de stationnement par logement créé.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, 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, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

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.

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

Article 1AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

A) Pour les zones 1AUhb

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération.

B) Pour les zones 1AUi

La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où les unités foncières supportant l'opération sont déjà totalement imperméabilisées.

Article 1AU.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article 1AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Article 2AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits : toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU. 2.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en rendant celui-ci plus difficile :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Article 2AU.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé.

Article 2AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé.

Article 2AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article 2AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article 2AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

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

Article 2AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Les zones A correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel

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

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

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

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

L.121-8 : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants »..

L.121-10 : « Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

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 A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme.
- Les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés - sauf cas prévus à l'article A2- A) 10-.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages 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 code de l'énergie 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 ci-dessus est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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

A) Sont autorisés :

- 1- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.
- 2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3- Les extensions de bâtiments agricoles existants.
- 4- Les nouvelles constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, 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.

5- Les changements de destination de bâtiments existants, à condition :

- qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
- qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.

6- Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, à condition :

- Le nombre de logements de fonction par exploitation soit justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
- que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

7- Les abris pour animaux nécessaires aux activités agricoles, hors exploitation agricole, réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère. Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres. La surface cumulée des abris pour animaux sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

8- Les affouillements / exhaussements dans le cas de réhabilitation de carrières, sous réserve d'une autorisation d'urbanisme ;

9- Les affouillements / exhaussements nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

10- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

11- Pour les constructions – autres que celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau - situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seul peut être autorisé :

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-15 du Code de l'Urbanisme), sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- **L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes**, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

B. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- **Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m².
L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti existant, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
 - **que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

En tout état de cause, la surface de plancher totale de la construction après travaux ne devra pas excéder 250 m² (existant + extensions).

- **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.
Les trois tirets ci-dessus sont cumulatifs.

- **La construction d'une nouvelle annexe au bâtiment d'habitation** à compter de la date d'approbation du présent PLU, sur les terrains supportant une habitation, **dans la limite de 30 m²** de surface de plancher et d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes (hors piscine) de l'unité foncière, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'annexe doit être édifiée sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer dans un rayon de 15 mètres maximum du bâtiment principal **de l'habitation dont elle dépend.**
Pour la piscine, la superficie du bassin est limitée à 50 m².
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination** (notamment sans création de nouveau logement), de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

Article A.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurcation.

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 répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

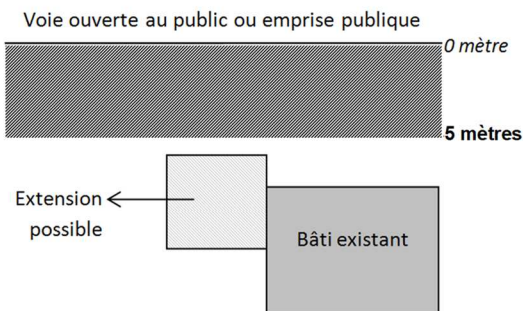
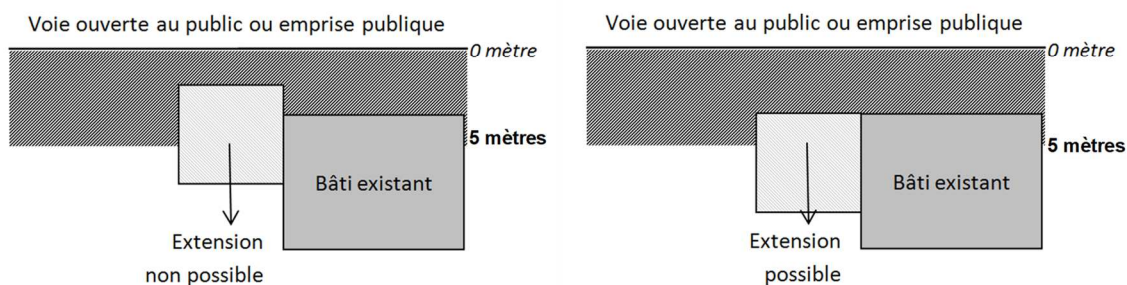
Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres**Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres**

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

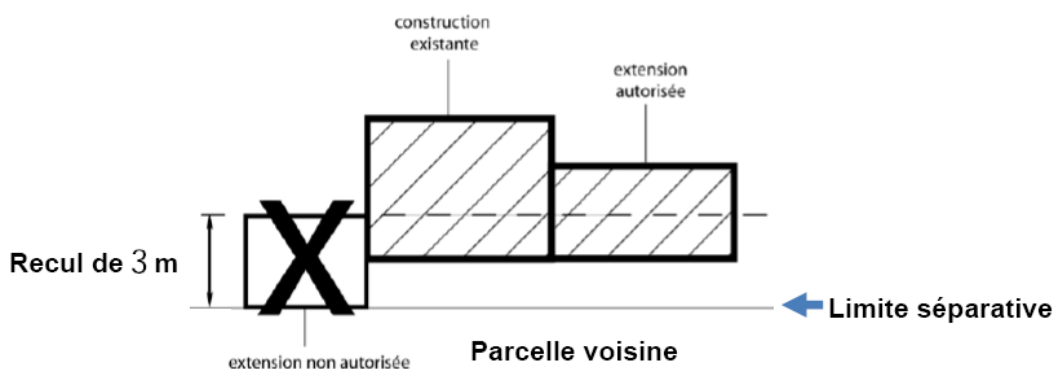
(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

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

Les nouvelles constructions agricoles devront s'implanter en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.



Des dérogations à cette règle pourront être autorisées en cas de contraintes liées à la configuration particulière de la parcelle.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

La surface cumulée des abris pour animaux sur une même unité foncière ne devra pas dépasser **25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol**.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

2- Constructions neuves à usage de logement de fonction des agriculteurs :

La hauteur maximale des nouvelles constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
8 mètres au faîtage	7 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel sera alors prise en considération pour l'ensemble de la construction.

3. Abris pour animaux (hors bâtiment d'exploitation agricole)

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel.

4- Pour les bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

La hauteur maximale **des annexes liées au logement**, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder **4 m**.

5- 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 anciens édifices, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

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

1. Architecture

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

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

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

Les constructions sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) n'est autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu n'est pas à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

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

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées. Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Ouvertures et menuiseries

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

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

2. Clôtures**Matériaux et aspect**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des éléments de clôtures (palissades ou autres) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel et mat (bois ou matériaux d'aspect similaire).

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, d'un grillage ou d'éléments de clôtures type palissades ou autres, sa hauteur ne devra pas dépasser 1m50.
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

d – Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

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, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

2) La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

3) Les bâtiments agricoles, ainsi que les installations techniques, les aires de stockage, ... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère.

Article A.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article A.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AI

Les zones Ai correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques, situés en zone agricole, dans lesquels des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Rappel

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

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

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

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

L.121-8 : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

L.121-10 : « Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

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 Ai.1 : occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdits :**

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article Ai.2 B)
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.

Article Ai.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Sont autorisées :**

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- L'extension d'un bâtiment, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- **30 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
- **ou 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvellement créées par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

Article Ai.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurcation.

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 répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Ai.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. 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.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement

avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ai.5 : superficie minimale des terrains constructibles

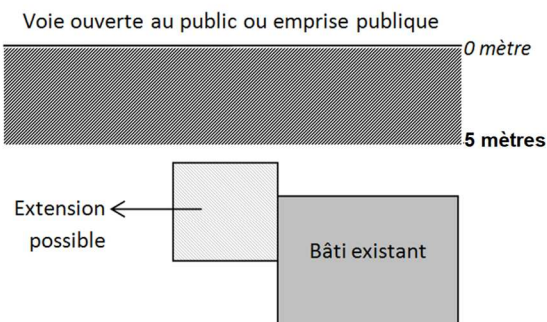
Supprimé par la loi ALUR

Article Ai.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

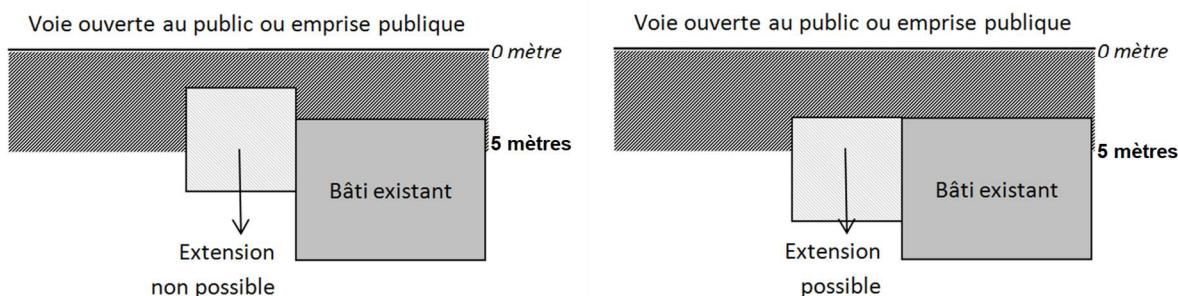
Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres



Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres



Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

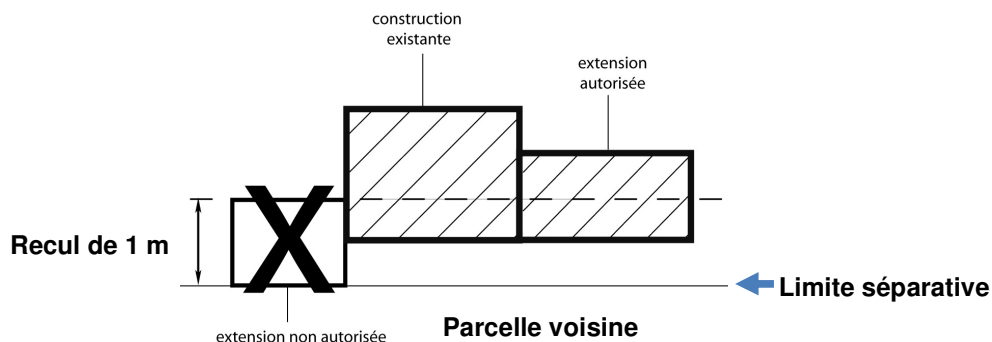
(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

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

Les nouvelles constructions admises dans la zone pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 1 mètre.



Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Ai.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ai.10 : hauteur maximale des constructions

1- Dans le cas de reconstruction, rénovations et extension de construction existante, il sera possible de s'aligner sur les hauteurs des édifices, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

2- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article Ai.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture**

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

2. Clôtures

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

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits,
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- les grillages non doublés d'un écran végétal,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...).

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

- Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de

l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

Article Ai.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ai.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Définition

La zone naturelle et forestière est destinée aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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.

Typologie des zones N sur la commune de Trégunc

- **Les zones N** correspondent aux sites, aux milieux naturels, aux paysages à préserver.
 - **Les zones Nzh** correspondent aux zones humides situées en espaces naturels
 - **Les zones Ns** correspondent aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).
 - **La zone Nszh** correspond aux zones humides situées en espaces remarquables
- **Les zones Nmo** correspondent aux zones de mouillages autorisées sur le Domaine Public Maritime.
- **Les zones Np** correspondent aux ports de Trévignon et de Pouldohan.
- **La zone Nip** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) situé sur la zone artisanale de Grignallou, liée à la mer.
- **La zone Ni** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques, situés en zone naturelle.
- **La zone Nd** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant la déchetterie, implantée à Kerouannec Vihan.
- **Les zones Nt** correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui couvrent les aires naturelles de camping à Trévignon, le camping du Suroît à Kersidan, et une partie du CCAS La Pinède.
- **La zone N paradis** correspond au site du Paradis, qui constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NZH, Ns, NSZH, ET NMO

Les zones N sont destinées aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

⇒ La zone Ns correspond aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral)

⇒ Les zones Nzh et Nszh correspondent aux zones humides situées respectivement en zone N et Ns.

⇒ Les zones Nmo correspondent aux zones de mouillages autorisées sur le Domaine Public Maritime.

Rappel

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

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

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

Certaines de ces zones sont concernées par une trame graphique spécifique au titre de l'article R.123-11 b identifiant les **zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en décembre 2013 dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur de ces secteurs définis au documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le « GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE » figure en annexe 4 du présent règlement écrit.

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Sont interdits :

- Toutes les constructions ou installations non mentionnées à l'article N.2.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes dans les espaces proches du rivage. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois (consécutifs ou non) par an en dehors des espaces proches du rivage. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
- Les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés - sauf cas prévus à l'article N2-A).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages 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 code de l'énergie 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 ci-dessus est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

B) Pour les zones Nmo, sont en outre interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2. E)

C) Pour les zones Ns, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2. C).

D) Pour toutes les zones Nzh et Nszh, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas A) et C), sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

E) Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdits :

- *en zone d'aléa moyen (« zone orange ») :*
- Tout équipement recevant du public sensible.

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

A) Pour les constructions – autres que celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau - situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seul peut être autorisé :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-15 du Code de l'Urbanisme), sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- L'aménagement, **dans le volume existant, des constructions existantes**, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

B) Pour les zones N

1. Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
- Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction, avec possibilité de retour à l'état naturel.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les affouillements / exhaussements dans le cas de réhabilitation de carrières, sous réserve d'une autorisation d'urbanisme ;
- Les affouillements / exhaussements nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- Le **changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).
- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m².
L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti existant, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
 - **que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

En tout état de cause, la surface de plancher totale de la construction après travaux ne devra pas excéder 250 m² (existant + extensions).

- **que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants. Les trois tirets ci-dessus sont cumulatifs.

- **La construction d'une nouvelle annexe au bâtiment d'habitation** à compter de la date d'approbation du présent PLU, sur les terrains supportant une habitation, **dans la limite de 30 m²** de surface de plancher et d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes (hors piscine) de l'unité foncière, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'annexe doit être édifée sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer **dans un rayon de 15 mètres maximum** du bâtiment principal **de l'habitation dont elle dépend.**
Pour la piscine, la superficie du bassin est limitée à 50 m².
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination** (notamment sans création de nouveau logement), de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

C) Pour les zones Ns et Nszh, sont autorisés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme, **dans les conditions prévues par cet article**, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de

secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

D) Pour toutes les zones Nzh, sont admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions 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 au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- 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.

E) Pour les zones Nmo, sont autorisés, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du domaine public maritime naturel,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.
- L'aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.

F) Sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme :

- en zone d'aléa fort (« zone violette ») :

- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au-dessus du niveau centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

- en zone d'aléa moyen (« zone orange ») :

- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou de mettre les nouvelles pièces d'hébergement au-dessus du niveau centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination d'habitation à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou de mettre les pièces d'hébergement au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm accessible par balcons ou fenêtres, et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public sensible.

Article N.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

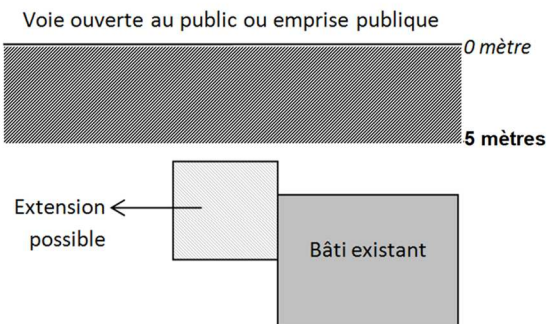
Supprimé par la loi ALUR

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

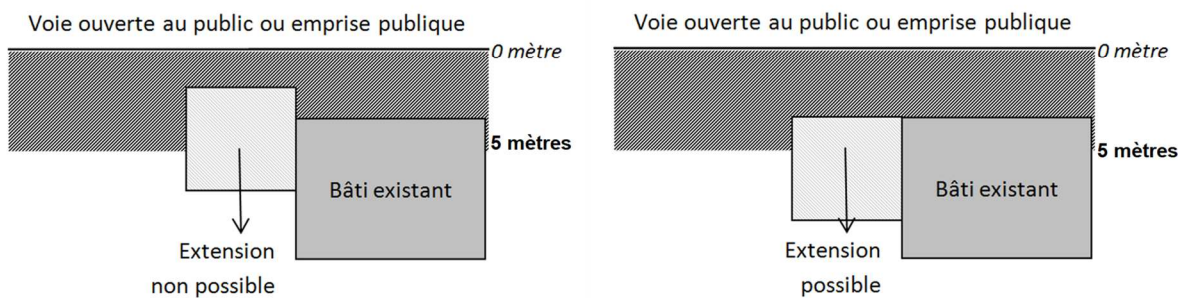
Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres



Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres



Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

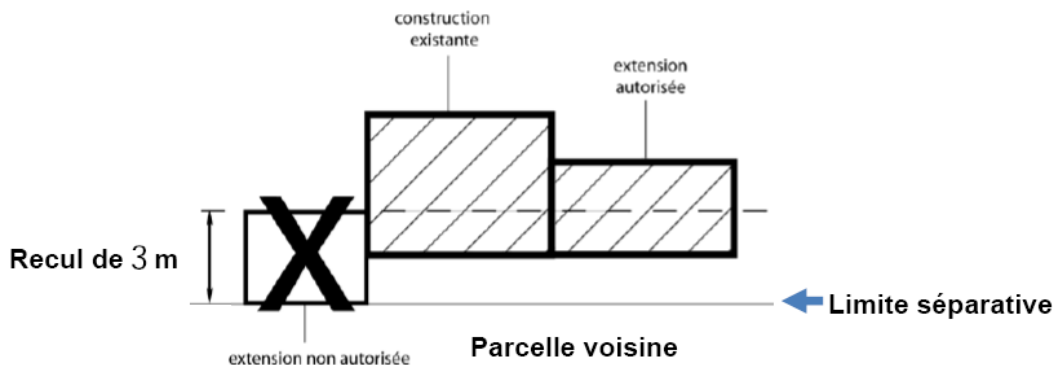
(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

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

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.



Des dérogations à cette règle pourront être autorisées en cas de contraintes liées à la configuration particulière de la parcelle.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions**1- Cas général :**

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

2. Cas des bâtiments d'habitation pré existants : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

La hauteur maximale **des annexes liées au logement**, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder **4 m**.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture**

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage. Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

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

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaumes, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Ouvertures et menuiseries

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

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

2. Clôtures

Matériaux et aspect

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation.

Les murs, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques et sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels
- des éléments végétaux ou haies vives
- des grillages qui doivent être noyés dans la végétation
- des murs en pierres ou en parpaings enduits
- des éléments de clôtures (palissades ou autres) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel et mat (bois ou matériaux d'aspect similaire).

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, d'un grillage ou d'éléments de clôtures type palissades ou autres, sa hauteur ne devra pas dépasser 1m50 ;
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

d – Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

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

Non réglementé.

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

1) D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle

- ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

2) En secteur Ns et Nszh, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par les reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Article N.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Np ET Nip

Les zones Np correspondent aux ports de Trévignon et de Pouldohan.

La zone Nip correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) situé sur la zone artisanale de Grignallou, liée à la mer.

Rappel

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

Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Article Np.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Pour toutes les zones Np / Nip

- En dehors des espaces urbanisés - sauf cas prévus à l'article Np.2-C) - les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages 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 code de l'énergie 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 ci-dessus est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

B) Pour toutes les zones Np, en plus des dispositions de l'alinéa A), sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles liées aux activités des ports (activités professionnelles ou de plaisance).

C) Pour la zone Nip, en plus des dispositions de l'alinéa A), sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol non liés à une activité professionnelle liée à la mer.

- Toute activité commerciale nouvelle de moins de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom d'artisans de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

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

A) Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B) Pour les zones Nip en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A), sont autorisées :

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition de ne pas effectuer de changement de destination.

C) Pour les constructions – autres que celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau - situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seul peut être autorisé :

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-15 du Code de l'Urbanisme), sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- 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, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

Article Np.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Non réglementé

Article Np.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Non réglementé

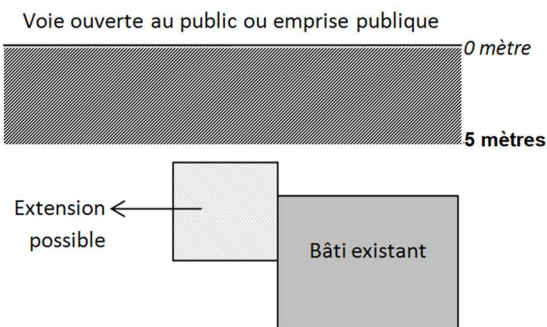
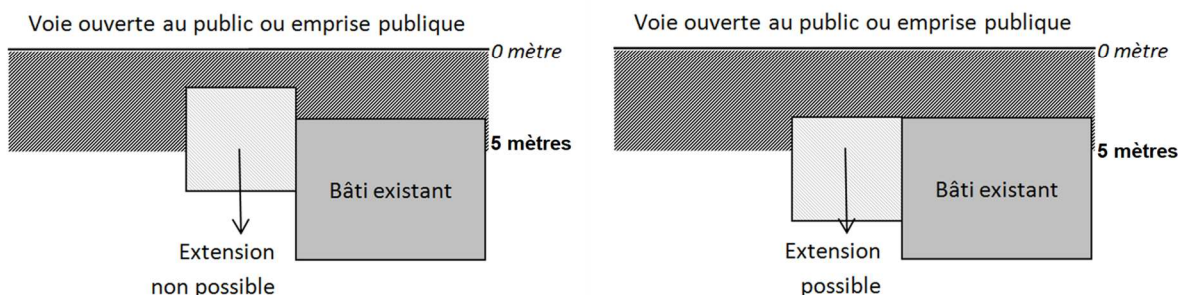
Article Np.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Np.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres**Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres**

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

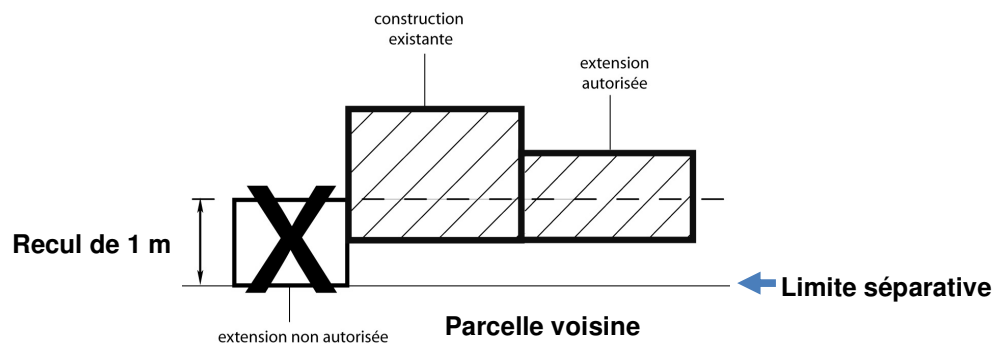
(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

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

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 1 mètre.



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

Non réglementé.

Article Np.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Np.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article Np.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Np.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd

La zone Nd correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant la déchetterie, implantée à Kerouannec Vihan.

Rappel

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

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Article Nd.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles liées aux activités de la déchetterie, sont interdites.

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

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :

- La seule extension des constructions, ouvrages et installations existants directement liés ou nécessaires au fonctionnement de la déchetterie et au traitement des déchets.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- **que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
 - **ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.

Article Nd.3 : conditions de desserte par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

Article Nd.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Nd.5 : superficie minimale des terrains constructibles

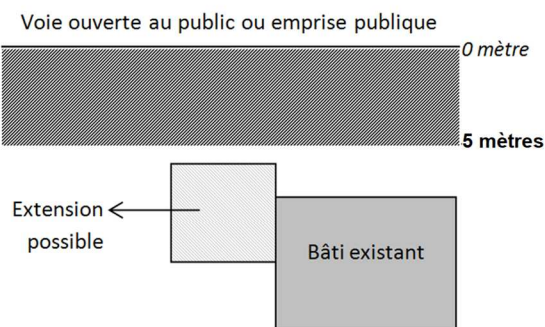
Supprimé par la loi ALUR

Article Nd.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

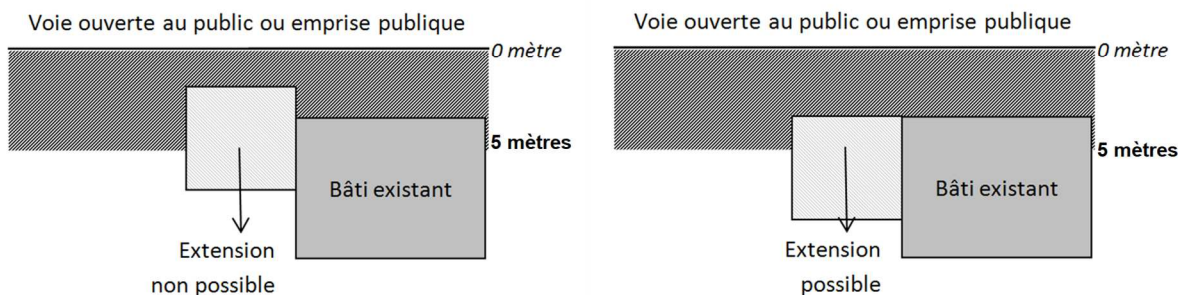
Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres



Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres



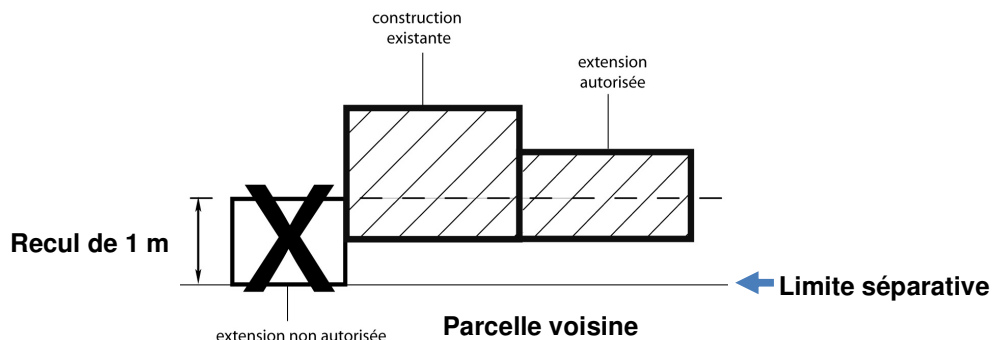
Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

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

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension

viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 1 mètre.



Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Nd.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nd.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

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

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

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le

paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des écrans végétaux.

Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

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

Non réglementé.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

Article Nd.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nd.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

Les zones Ni correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques, situés en zone naturelle, dans lesquels des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Rappel

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

Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Article Ni.1 : occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdits :**

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article Ni.2 B)
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.

Article Ni.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Sont autorisées :**

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- L'extension d'un bâtiment, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;**
- **ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

Article Ni.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réurgation.

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 réurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Ni.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable et défense incendie

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. 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.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement

avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article Ni.5 : superficie minimale des terrains constructibles

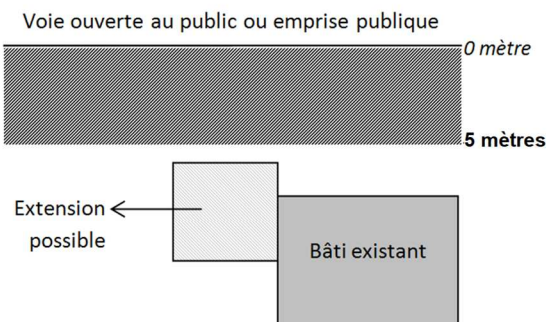
Supprimé par la loi ALUR

Article Ni.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

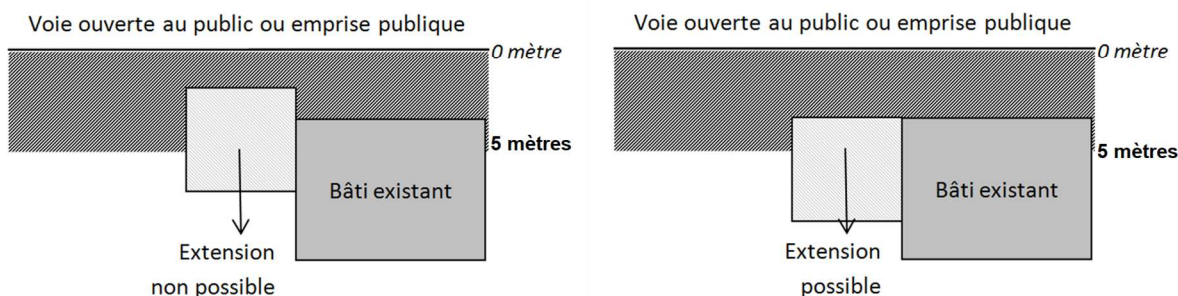
Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres



Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres



Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

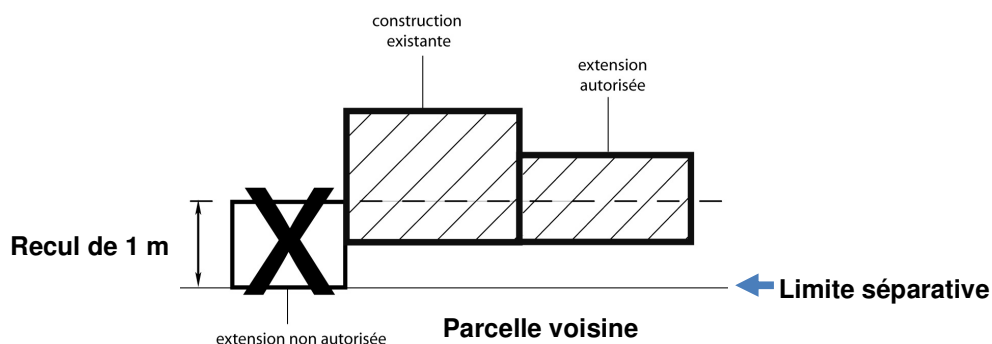
(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

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

Les nouvelles constructions admises dans la zone pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 1 mètre.



Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Ni.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ni.10 : hauteur maximale des constructions

1- Dans le cas de reconstruction, rénovations et extension de construction existante, il sera possible de s'aligner sur les hauteurs des édifices, sans toutefois pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

2- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Architecture

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

2. Clôtures

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

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits,
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- les grillages non doublés d'un écran végétal,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...).

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

- Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions

écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

Article Ni.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Ni.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 5 : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nt

Les zones Nt correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui couvrent les aires naturelles de camping à Trévignon, le camping du Suroît à Kersidan, et une partie du CCAS La Pinède.

Rappel

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

Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

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

Article Nt.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités des campings : hôtellerie de plein-air (résidence mobile de loisirs (mobil-home), caravane, tente, camping-car, ...) et équipements liés, à l'exception de celles mentionnées à l'article Nt2. Dans ces zones, l'implantation de nouvelles habitations légères de loisirs (HLL) est interdite.
- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Nt.2
- Tout changement de destination.
- Les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés - sauf cas prévus à l'article Nt.2.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages 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 code de l'énergie 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 ci-dessus est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

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

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

La rénovation, l'extension des constructions et installations existantes sont autorisés, sous réserve que la demande soit directement liée et nécessaire aux activités des campings.

Pour les **constructions** – autres que celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau - **situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage**, seul peut être autorisé :

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-15 du Code de l'Urbanisme), sauf si le plan de

prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

- **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**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

Article Nt.3 : conditions de desserte par les voies et accès

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réputation.

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 réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article Nt.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

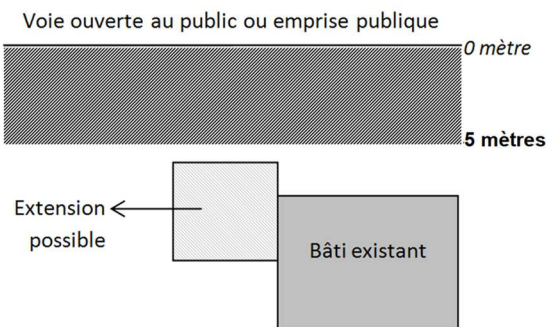
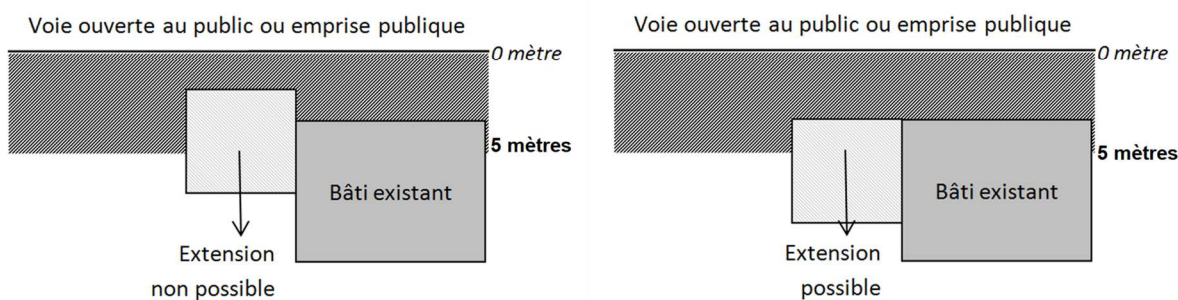
Article Nt.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Nt.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres**Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant

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

Les constructions et les extensions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article Nt.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nt.10 : hauteur maximale des constructions

Les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

Article Nt.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Architecture**

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

2. Clôtures

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

Les murs, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les grillages non doublés d'un écran végétal
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...)

Hauteur**a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, d'un grillage ou d'éléments de clôtures type palissades ou

autres, sa hauteur ne devra pas dépasser 1.50 m ;

- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

d – Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

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

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

Article Nt.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Nt.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE 6 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N PARADIS

La zone N Paradis correspond au site du Paradis, qui constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des équipements à vocation touristique ou d'intérêt collectif, avec ou sans activités hôtelières.

Rappel

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

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites de vestiges archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

Article N paradis.1 : occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdits :**

- Toutes occupations et utilisations du sol non liées à des équipements à vocation touristique ou d'intérêt collectif, avec ou sans activités hôtelières.
- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article N paradis.2.
- Le changement de destination à usage d'habitation.

Article N paradis.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Sont autorisées :**

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.
 - L'extension d'un bâtiment, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à :
 - **30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**
- N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.
- Les constructions d'annexes à condition que la surface cumulée des annexes sur l'unité foncière ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.
 - Les piscines extérieures, couvertes ou non couvertes, à condition qu'elles comportent une bonne intégration paysagère

Article N paradis.3 : conditions de desserte par les voies et accès**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réputation.

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 réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre 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.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Article N paradis.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il peut être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

2. Eaux pluviales

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

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière concernée par le projet

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

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers un aménagement de rétention avant le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation de l'autorité compétente.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

3. Eaux usées

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues peuvent être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain, caractéristiques analysées à partir d'une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

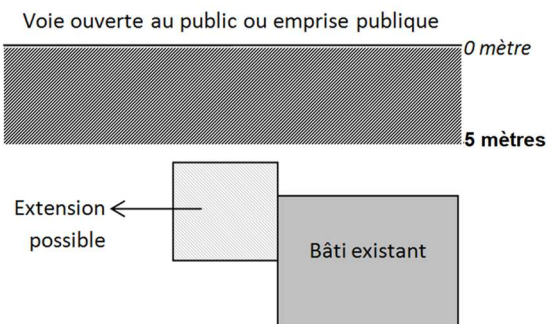
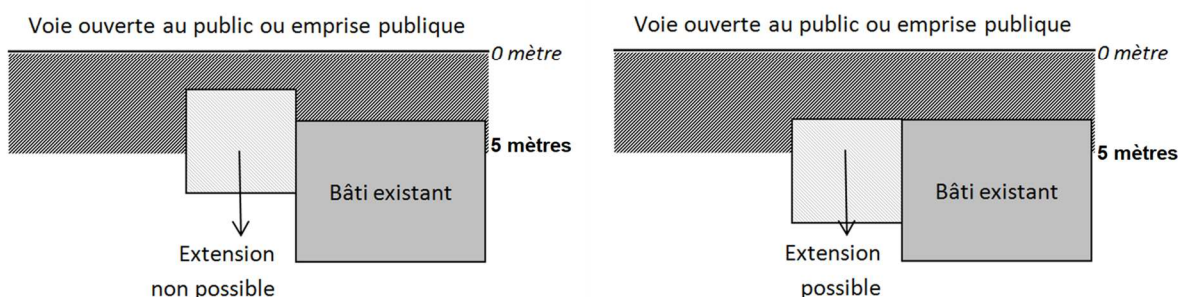
Article N paradis.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article N paradis.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public et/ou emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public ou des emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage ⁽¹⁾.

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

Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 5 mètres**Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 5 mètres**

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

(1) Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu des constructions existantes et respectent leurs alignements

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

Les nouvelles constructions et les extensions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, dès lors qu'ils ont été identifiés sur le règlement graphique comme élément de paysage à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les

volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

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

Non réglementé.

Article N paradis.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N paradis.10 : hauteur maximale des constructions

1- Les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes devront s'aligner sur les hauteurs des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales d'origine.

2- La hauteur maximale des **nouvelles annexes**, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
8 mètres au faîtage	7 mètres

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

1. Architecture

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

2. Clôtures

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

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibrociment brutes. Les plaques en fibrociment peintes sur les deux faces pourront être admises, si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- les grillages non doublés d'un écran végétal
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...)

Hauteur

a - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, d'un grillage ou d'éléments de clôtures type palissades ou autres, sa hauteur ne devra pas dépasser 1.50 m ;
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 50 par rapport au niveau de l'axe de la voie.

b - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors élément végétal) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

c - Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou la circulation.

d – Un maximum d'un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

NB : Des recommandations architecturales complémentaires figurent en annexe 2.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente peut être exigée.

Dans ce cas, pour garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 3 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied de l'arbre à conserver.

Article N paradis.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article N paradis.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Aménagements : tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...).

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce, artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre (*Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination*).

Annexe : Construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable.

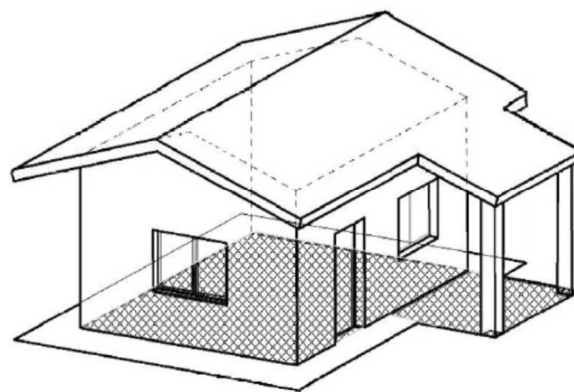
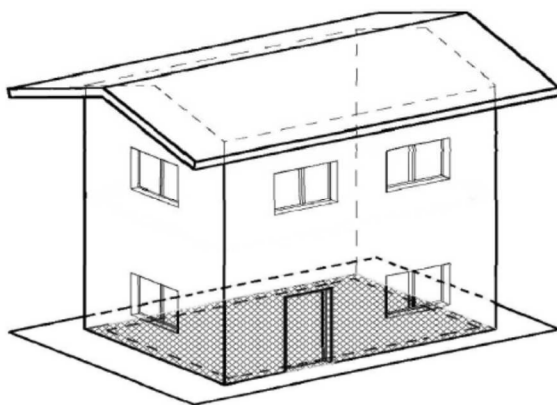
Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

Exemples d'annexe : une remise, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

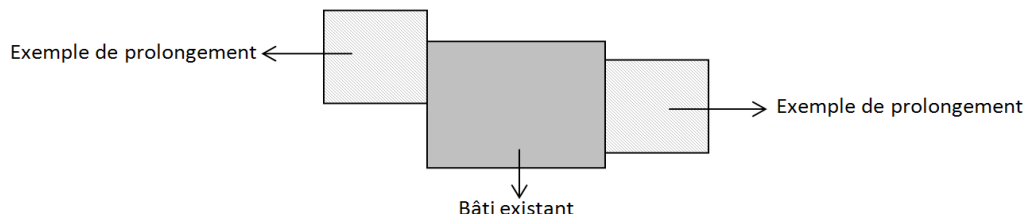
Dépendances : On ne fait plus le distinguo avec la notion d'annexe.

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.

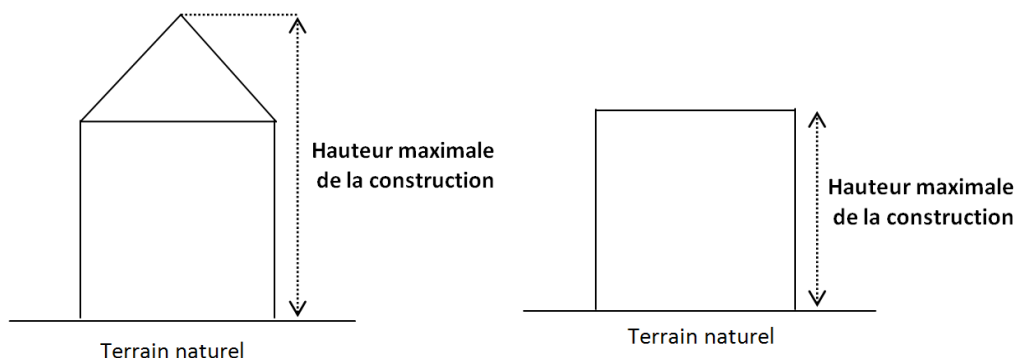


Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante.



Hauteur maximale : hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas (structure destinée à servir de support à des plantes grimpantes, ou à ombrager une terrasse), les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses, les installations de production d'énergie renouvelable.



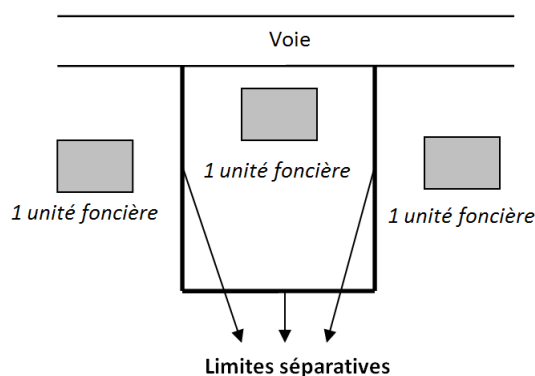
Expression de la hauteur des constructions :

R = rez-de-chaussée

C = combles

1, 2 etc. = nombre d'étages

Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, ...

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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.

Autres définitions

La voirie communale distingue :

- les **voies communales** appartenant à la commune (parmi lesquelles, les anciens chemins vicinaux en état). Les voies communales sont des voies publiques ayant fait l'objet d'un classement officiel (voir procédures de classement), elles sont imprescriptibles et inaliénables.
- les **voies n'appartenant pas au domaine public routier de la commune, mais à son domaine privé** et qui sont spécifiquement affectées à l'usage du public sont dénommées " chemins ruraux".

Il ne faut pas la confondre avec les **voies privées qui appartiennent à des personnes privées**. Dans cette catégorie, on distingue :

- Chemins et sentiers d'exploitation

Ils appartiennent aux propriétaires riverains en copropriété et en usage commun et peuvent être interdits au public (Code rural L162-1).

- Chemins de desserte, de culture ou d'aisance

A la différence des chemins d'exploitation, ils desservent un seul héritage. Toutefois, le propriétaire privé peut décider de les ouvrir à la circulation du public. Ils deviennent alors des chemins de passage.

- Chemins de voisinage ou de quartier

Ces chemins sont indivis entre des propriétaires privés, ce qui les distingue des sentiers et des chemins d'exploitation.

- Chemins de terre

Ces chemins, plus larges qu'un sentier, ne sont pas affectés, en principe, à la circulation du public. Cette notion figure à l'article R 415-9 du Code de la route.

- Chemins forestiers

Les chemins privés utilisés pour l'exploitation des forêts sont soumises à la législation forestière.

Les **chemins de halage** constituent une dépendance du domaine public fluvial (compétence des services de la navigation) et peuvent être affectés à la circulation publique, au titre de la voirie routière (communale ou départementale).

La voirie communautaire

Ce sont les voies appartenant aux communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) affectées à la circulation publique sous réserve que celles-ci aient été déclarées d'intérêt communautaire.

ANNEXE 2 : ASPECT ARCHITECTURAL (ART. 11)

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, **le règlement graphique du PLU identifie des éléments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Tout projet de démolition d'un élément identifié devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction neuve située à proximité des éléments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées : les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

ANNEXE N°3 : RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

ANNEXE N°4 : GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

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

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la **sécurité publique** du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine.

Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des **exemples d'application** de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes

fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions. Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les **zones d'aléa fort**¹ et les **zones d'aléa moyen**² ainsi que les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus et les **zones d'aléa lié au changement climatique** (dites « **zones d'aléa futur** »³).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les **zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés**, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. ci-dessous.
2. Les projets **d'établissements « sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen** et dans les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les **zones submersibles**, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être **autorisés** :
 - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
 - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.

¹ Pour mémoire et conformément à la notice technique d'accompagnement des cartes :

¹ la zone d'aléa fort est une zone située plus de 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

² la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

³ la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du Niveau Marin de Référence (NMR)

4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en **zone d'aléa futur** et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.
5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en **zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. ci-dessus).
6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
 - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
 - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « **Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant** » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie).

Annexe – Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme.

Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :

- *1er niveau plancher à $NMR + 0,20\text{ m}^*$ (ou $NMR + 0,60\text{ m}^*$)*: placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire ;
- *pièces de sommeil à $NMR + 0,20\text{ m}^*$ (ou $NMR + 0,60\text{ m}^*$)* : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l'évacuation des personnes (balcon, fenêtre,...) ;
- *niveau refuge à $NMR + 0,20\text{ m}^*$ (ou $NMR + 0,60\text{ m}^*$)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre, ...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;

- les zones de dissipation de l'énergie désignent les zones situées immédiatement à l'arrière des systèmes de protection connus.

* Nota :

La cote [$NMR + 0,20\text{ m}$] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote [$NMR + 0,60\text{ m}$] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,60 m correspondant à la prise en compte du changement climatique à l'horizon 2100(1)), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

(1) élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique