

PLAN LOCAL D'URBANISME

Billiers (56)



3.1 REGLEMENT

REGLEMENT LITTERAL

Approuvé le 29 janvier 2026

Arrêt : 03/07/2025

Enquête publique : 29/10/2025 au 01/12/2025

Approbation : 29/01/2026



SOMMAIRE

Préambule.....	4
Mode d'emploi	5
Champ d'application de la règle d'urbanisme	7
Organisation du règlement du PLU	7
Division du territoire en zones.....	8
Définitions	10
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone).....	16
 Dispositions générales du règlement	 18
1. Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol.....	19
Adaptations mineures	19
Reconstruction à l'identique.....	19
Implantation des ouvertures par rapport aux limites séparatives	20
 2. Prescriptions non spatialisées	 21
Mixité fonctionnelle et sociale	21
Clôtures.....	21
Stationnement.....	22
Desserte par les voies publiques ou privées.....	23
Desserte par les réseaux	25
Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »	28
 3. Prescriptions spatialisées.....	 30
Linéaires commerciaux protégés.....	30
Marges de recul le long des routes départementales	30
Prise en compte du recul du trait de côte.....	30
Prise en compte du risque de submersion.....	31
Prise en compte du risque inondation	32
Emplacements réservés.....	33
Secteur faisant l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	33
Liaison douce à préserver ou à créer.....	33
Patrimoine	34
Cônes de vue	36
Cours d'eau et berges à protéger	36
Zone humide à préserver.....	37
Espace boisé classé (EBC).....	37
Haie ou alignement d'arbres à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère	38
Dispositions de la Loi littoral	39

Dispositions applicables à la zone urbaine	41
Dispositions applicables au secteur UA.....	43
Dispositions applicables au secteur UB.....	50
Dispositions applicables au secteur UH.....	57
Dispositions applicables au secteur UI.....	63
 Dispositions applicables aux zones à urbaniser	 68
Dispositions applicables au secteur 2AU.....	70
 Dispositions applicables à la zone agricole	 72
Dispositions applicables au secteur A	74
Dispositions applicables au secteur AE	81
 Dispositions applicables à la zone naturelle	 85
Dispositions applicables au secteur N	87
Dispositions applicables au secteur NT	92
Dispositions applicables au secteur NE	98
Dispositions applicables au secteur NS	103
Dispositions applicables au secteur NM	108
 ANNEXES du règlement.....	 112
Annexe : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone rurale	113

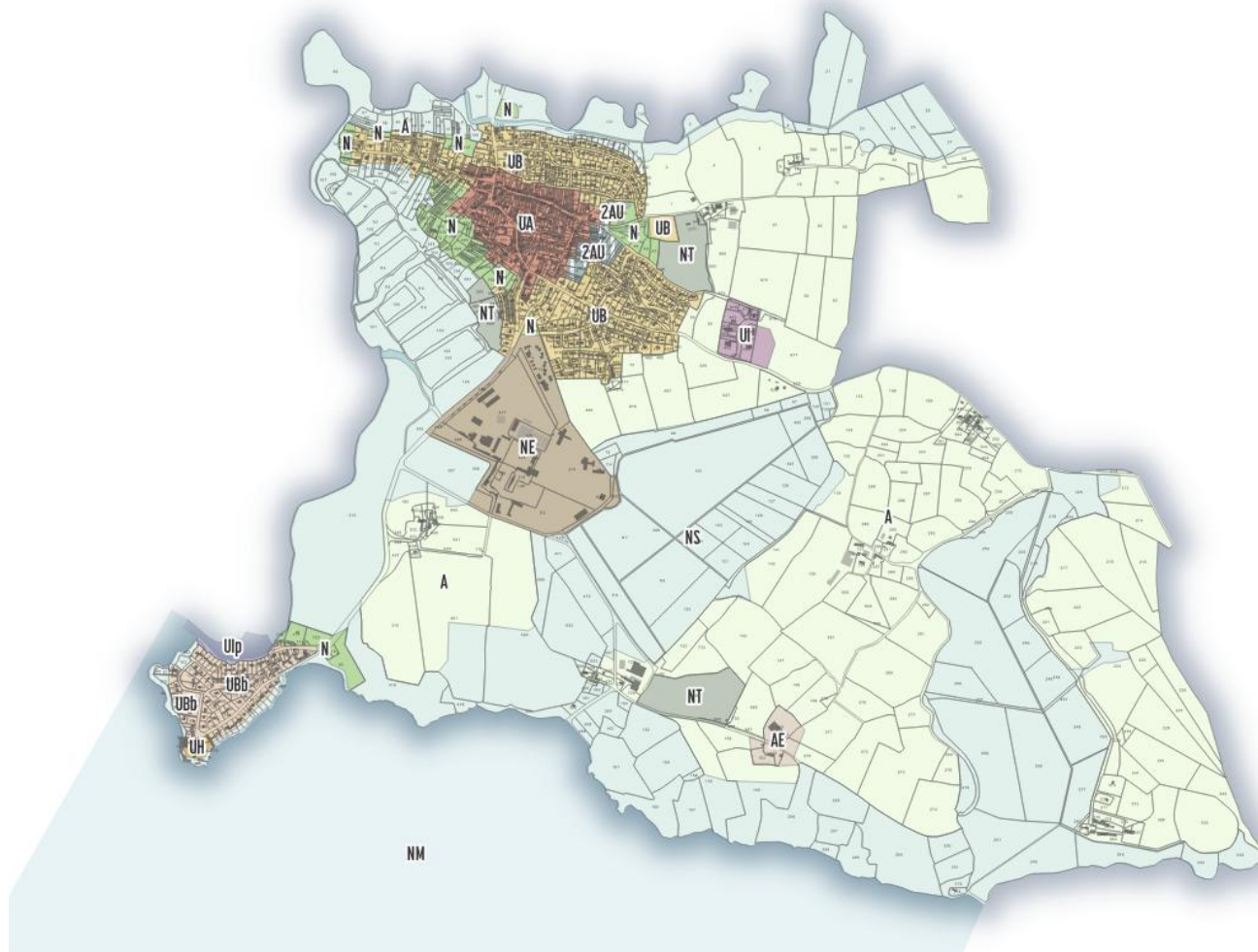
1.

Préambule

Mode d'emploi

Comment savoir ce qui est applicable ?

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :	
ZONAGE	1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique > localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique (pièce n°3 du PLU) et identifier la ou les zones dans lesquelles elle(s) se situe(nt)... > ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme : - des prescriptions éventuelles (Boisements protégés, cours d'eau, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou points. - la présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°5 du PLU).
REGLEMENT	2/ prendre connaissance des règles applicables En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit, à savoir : - Les dispositions générales, - Les dispositions applicables à la zone correspondante
OAP	3/ consulter le cas échéant la ou les OAP Le cas échéant, doivent également être consultées, les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation, pièce n°5 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle, ou encore les OAP thématiques qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
ANNEXES	4/ consulter les Annexes D'autres plans figurent dans les Annexes du dossier de PLU (pièce n°4) et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) : - le plan et la liste des servitudes afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles (liées aux risques, protections, reculs...). - les autres annexes (sanitaires, informations diverses...) pour vérifier si la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.



Carte des zones (règlement graphique simplifié)

Le règlement est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique (article L152-1 CU) aux aménagements, constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- aux clôtures, plantations et aménagements des abords,
- aux affouillement et exhaussements.

Champ d'application de la règle d'urbanisme

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Billiers est composé des documents suivants :

- un **règlement littéral** composé :
 - D'un **préambule**, lequel comprend notamment un lexique permettant d'éclairer certaines notions du règlement,
 - Des **dispositions générales**, qui présente les règles des prescriptions inscrites sur le règlement graphique (zones humides, protection du patrimoine...) ou encore qui explique des prescriptions non spatialisées.
 - Des **dispositions applicables aux zones**, qui précise ce que l'on peut faire dans chacune des zones avec des dispositions particulières.
- un **règlement graphique** sur lequel sont reportées la délimitation des zones et des secteurs et les prescriptions associées.

Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zone urbaine (U), naturelle (N) et à urbaniser (AU). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones Urbaines (U)

Secteur UA : La centralité

Secteur correspondant à la centralité du bourg où l'on retrouve une mixité des fonctions et une densité bâtie plus importante.

Secteur UB : Espace aggloméré résidentiel

Secteur correspondant au tissu aggloméré autour de la centralité. Espace plus récent, essentiellement résidentiel et composé principalement de maisons individuelles.

Ce secteur présente un sous-secteur UBb qui correspond au secteur résidentiel peu dense de Pen Lan.

Secteur UH : Secteur à vocation hôtelière

Il correspond au secteur où se situe le Domaine de Rochevilaine.

Secteur UI : Espace dédié aux activités économiques

Il correspond à un espace à vocation économique, principalement industriel et artisanal.

Les zones A Urbaniser (AU)

Secteur 2AU : Espace à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification

Il correspond à un secteur de développement à vocation principale d'habitat.

Les zones agricoles (A)

Secteur A : Espace agricole

Il correspond aux espaces agricoles, cultivés et habités au sein de l'espace rural et autorisant les constructions et aménagements pour les activités agricoles.

Secteur AE : Secteur du centre équestre

Le secteur AT correspond au centre équestre situé dans un contexte agricole, pouvant accueillir des hébergements.

Les zones naturelles (N)

Secteur N : Espace naturel

Il correspond à des espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Secteur NE : Domaine de Prières

Il délimite le domaine de Prières (établissement de postcure et de réadaptation sociale)

Secteur NT : Activités légères de loisirs et hébergement

Le secteur NT correspond à des espaces en milieu naturel dédiés au tourisme, aux activités de loisirs et aux hébergements touristiques.

Secteur NS : Secteur naturel remarquable

Il correspond aux espaces naturels et remarquables de la commune, repérés au titre du L121-23 du code de l'urbanisme (loi littoral) et pour la protection des espaces sensibles et à fort enjeu écologique et paysager.

Secteur NM : Secteur naturel remarquable en mer

Il correspond aux espaces naturels et remarquables de la commune, repérés au titre du L121-23 du code de l'urbanisme (loi littoral), situés en mer.

Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du **plan local d'urbanisme** a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du Code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Alignement par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, correspond à la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou privée ou de la voie.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Affouillement du sol

Un affouillement de sol est un travail d'extraction de terre. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis d'aménager (selon les cas) si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres, à l'exception des affouillements nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Au titre du Code de l'urbanisme, une clôture sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

Coefficient de pleine terre

Un espace est considéré comme étant de pleine terre si :

- Cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées ;
- Les espaces de pleine terre doivent être soit végétalisés en surface, soit laissés à l'état naturel, soit jardinés ou cultivés ;
- Ce sol conserve toutes ses fonctions écologiques.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (canalisations de réseaux ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

A l'inverse ne peuvent être qualifiés d'espaces de pleine terre :

- Les espaces qui couvrent des locaux souterrains attenants aux constructions (tels que parkings souterrains, caves ...) quelle que soit la profondeur desdits locaux ;
- Les places de stationnement quel que soit leur traitement

Le coefficient de pleine terre s'obtient par le ratio des surfaces de pleine terre sur la surface totale de l'unité foncière.

$$\text{Coeff de pleine terre} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la

À noter / La notion de construction recouvre notamment **les constructions en surplomb** (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les **pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines**, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors (voir détail des destinations partie suivante).

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises (Auvent vitré protégeant un quai de gare, une porte d'entrée, un perron, une devanture de magasin, etc) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (construction en saillie sur le plan d'un mur, portant en principe sur des corbeaux ou des consoles.).

Les piscines, par exemple, génèrent de l'emprise au sol. (Cf. schéma ci-contre).

Exhaussement du sol

Un exhaussement de sol est un travail de remblaiement de terrain. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis d'aménager (selon les cas) si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (exemple : un garage accolé à une construction sans porte intérieure vers la maison est une annexe).

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu des façades est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui en rythment la composition. Il se définit par le plan vertical de façade compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition. Il est possible d'avoir plusieurs façades dans le cas de décrochés.

Fossé

Les fossés sont des structures linéaires initialement creusées pour drainer, collecter ou faire circuler des eaux. Les terres d'excavation rejetées sur les côtés forment les berges.

Habitation Légères de Loisirs (article R.111-37 du Code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur à l'égout de toit : Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur à l'égout de toit. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la partie basse des versants de toiture.

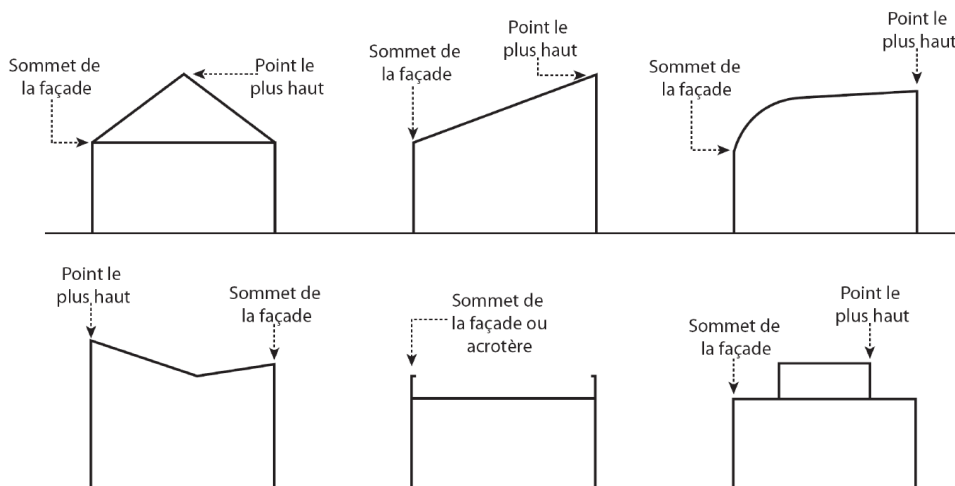
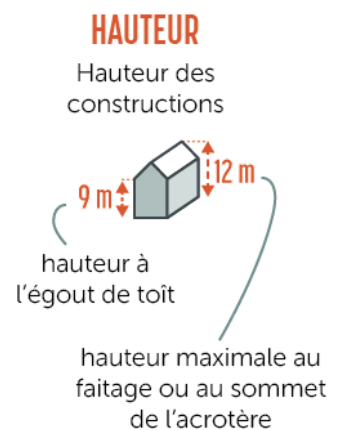


Schéma de représentation des hauteurs et typologies d'architectures.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Noue

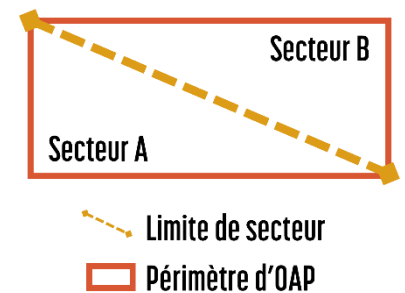
Une noue, en hydrologie, est un fossé herbeux, d'origine naturelle ou aménagé par l'homme, qui remplit un rôle de zone-tampon pour les eaux de ruissellement.

Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble permet d'éviter l'urbanisation au coup par coup d'un secteur et ainsi en préserver la cohérence globale.

Les zones « urbaines » (U) et « A Urbaniser » (AU) soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent être soumises à opération d'aménagement d'ensemble. Le cas échéant, cela est précisé dans les objectifs ou le programme du document.

Une opération d'aménagement d'ensemble peut être réalisée par tranches ou secteurs identifiés dans l'OAP (voir croquis ci-contre), à défaut d'une opération couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.



Résidences Mobiles de Loisirs (article R.111-41 du Code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Le retrait se calcule à partir du nu des façades par rapport à la voie et emprise publique ou privée et en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques ou privées (Lexique national de l'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les chemins d'exploitations, les espaces communs de lotissements et de ZAC, les parkings... sont à traiter comme des limites séparatives, notamment lorsque l'accès se fait sur une voie publique ou privée et/ou emprise publique.

Destinations et sous-destinations

(articles 1 et 2 de chaque zone)

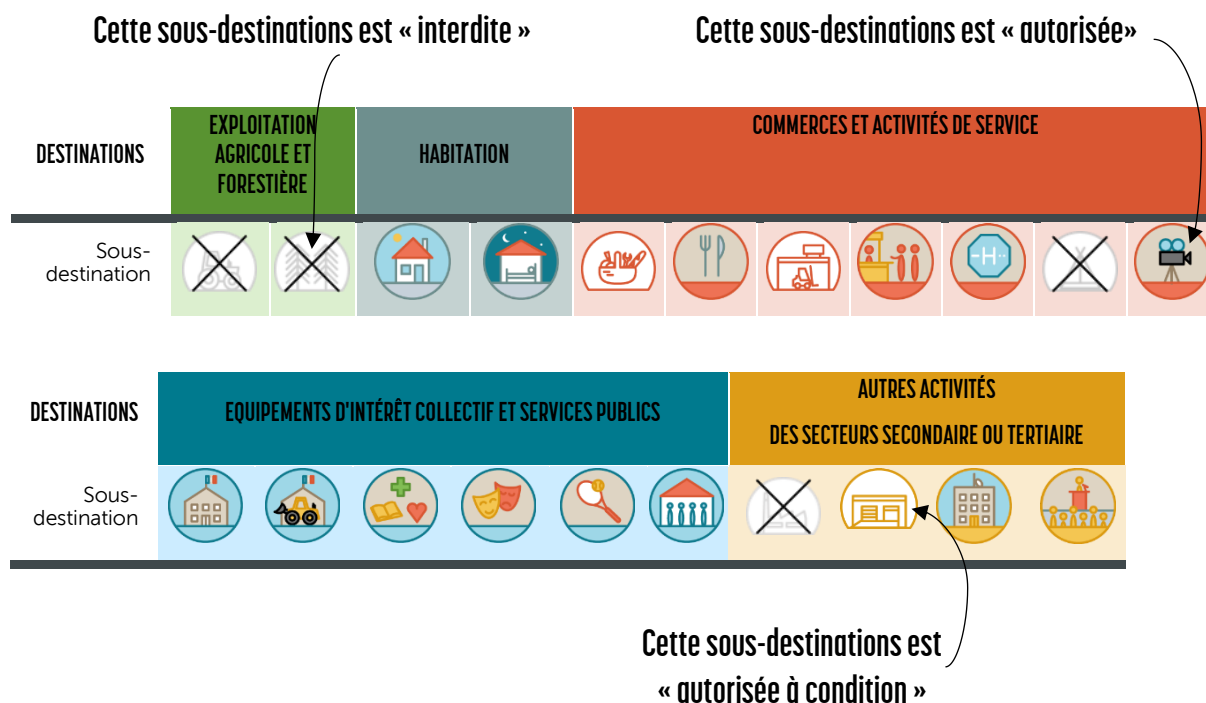
L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du **plan local d'urbanisme** fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Comment les lire ? en voici un extrait :



Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée...		
		... de fait	...sous conditions	... est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Cinéma			
	- Hôtels,			
	- Autres hébergements touristiques,			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Lieux de culte,			
	- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne			

2.

Dispositions générales du règlement

1. Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre 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.

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

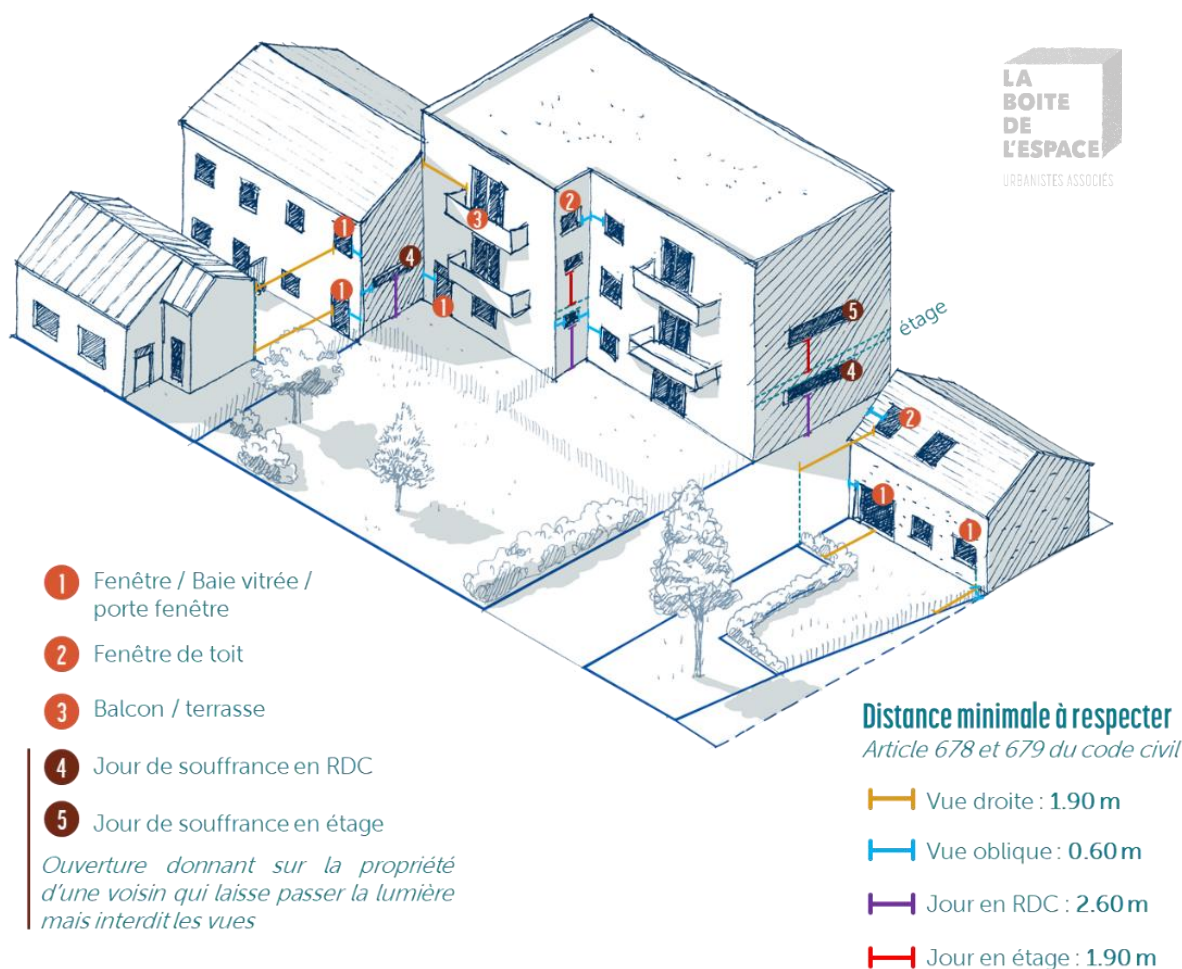
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées,
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Article L111-15 du Code de l'urbanisme)

Implantation des ouvertures par rapport aux limites séparatives

Ci-après deux rappels du Code civil précisant qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètre dans le cas d'une vue oblique.



Article 678 du Code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du Code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

2. Prescriptions non spatialisées

Mixité fonctionnelle et sociale

Logement abordable

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, les programmes immobiliers doivent suivre les dispositions inscrites dans les OAP.

En dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), toute opération d'aménagement comportant **au moins 10 logements** ou lots doit affecter au moins **40% du nombre de logements** ou lots de l'opération à des logements abordables.

Résidences principales

Dans les secteurs **UA, UB et 1AUA**, toutes les constructions nouvelles de logements **sont à usage exclusif de résidence principale**, au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Clôtures

Les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés. Des matériaux différents peuvent toutefois être utilisés en cas de rénovation ou de reconstruction sans dénaturer l'aspect général du mur.

L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du niveau du sol naturel ; toutefois la hauteur des clôtures en bois ou maçonnerie pourra être portée jusqu'à 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement de la construction elle-même ou d'un mur existant.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre ou enduit, de hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non de lisses, d'un simple grillage, ou de claustras ;
- claustras de bois ;
- simple grillage ; haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

Logement « abordable »

La notion de logement abordable comprend 2 typologies d'habitat :

- **Logement Locatif Social (LLS)** : Sont pris en compte pour l'application des règles de l'article 3 les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.
- **Logement en accession sociale à la propriété** : il correspond à du Bail Réel Solidaire (BRS)

Remarque : les OAP précisent la déclinaison attendue dans la ou les opérations, notamment en imposant une « part abordable minimale souhaitée » dans la production de logements.

Clôtures en limite d'espace public :

On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.

Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre ou enduit, de hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, surmonté ou non d'une grille, d'un simple grillage, de lisses ou barreaudages ;
- haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés), éventuellement doublée d'un simple grillage sur poteaux métalliques

Clôtures en zones agricoles et naturelles

Les clôtures implantées dans les zones A et N, délimitées au règlement du plan local d'urbanisme, doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages et, pour cela, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- n'être ni vulnérants, ni constituer un piège pour la faune ;

Cette règle ne s'applique pas aux clôtures édifiées à moins de 150 mètres des limites d'une habitation ou d'un siège d'exploitation.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisé dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de minimum 2,5 x 5 mètres pour une place de stationnement aérienne, auquel s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées (cf. page suivante).

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- et le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Pour tout changement d'usage d'un garage en habitation, les places de stationnement supprimées devront être restituées sur le terrain d'assiette du projet.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 mètres du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Autre stationnement

Les opérations de plus de 10 logements dans un même bâti devront prévoir un espace de stationnement pour les cycles et autres modes de transports deux-roues. Cet espace devra faire un minimum de 10 m² de surface de plancher et devra être sécurisé et clos.

Règles de stationnement par sous-destination :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
Habitation		- Logement	Appartement en immeuble collectif : - Studio et 2 pièces : 1 place par logement - 3 pièces : 1,5 place par logement - 4 pièces et plus : 2 places par logement Maison individuelle hors lotissement - 2 places par logement Lotissement à usage d'habitation - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
		- Hébergement	- 1 place pour 10 logements

Pour toutes les autres destinations, la règle suivante s'applique :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toutefois, en cas de largeur d'accès existant inférieure à 3,5 mètres, la confortation ou l'extension de constructions existantes, ou leur démolition/reconstruction peut être admise. Est également admis un changement de destination ou un projet de renouvellement urbain s'il présente un intérêt pour la qualité urbaine du secteur.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition 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 sera la moindre.

Accès mutualisé : pour toute création de lotissement, à partir de 2 lots, un accès mutualisé sera privilégié.

Cas spécifique des accès aux routes départementales :

- Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.
- Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.
- Les rejets au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Par ailleurs, cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (Service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagné soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.
- Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Tout projet prévoyant la création de voies doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et cyclables. Ceux-ci peuvent être mutualisés.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements (ou autres) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de

faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas le terrain, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au

service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres... Les surfaces imperméabilisées sont interdites.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :

Un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Certaines surfaces, permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (et donc un ruissellement limité) peuvent être qualifiées d'espaces semi-imperméabilisés, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, les revêtements stabilisés...

À contrario, les surfaces qualifiées de pleine terre correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place (surfaces non-imperméabilisées).

Coefficient de pleine terre à respecter :

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient minimal de pleine terre s'applique sur l'unité foncière du projet. En cas d'incapacité devant être justifiée à respecter le coefficient minimal, une dérogation pourra éventuellement être accordée selon les modalités précisées ci-après.

Les coefficients de pleine terre sont détaillés par zones.

Pour les voies d'accès aux garages, les surfaces imperméabilisées sont interdites

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division, les coefficients sont appliqués à l'échelle de l'opération dans l'objectif de prendre en compte les aménagements réalisés sur les parties communes de l'opération. Dans ce cas, les éventuelles surfaces de pleine terre ou d'espaces verts manquantes pour atteindre les coefficients minimaux attendus sur l'ensemble de l'opération s'imposeront lot par lot de façon proportionnelle à la taille des lots.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aire de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

Dérogation en cas de non atteinte du coefficient minimal de pleine terre :

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes ;
- Pour des projets n'ayant pas pour effet de diminuer le coefficient de pleine terre par rapport à celui existant avant réalisation du projet ;
- Pour les projets d'intérêt général, sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

L'acceptation de cette dérogation est conditionnée par la mise en œuvre d'une mesure compensatoire pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales générées par l'excès* (au regard des coefficients minimaux de pleine terre et d'espaces verts) de surfaces imperméabilisées et/ou semi-imperméabilisées.

* Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre. La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes. L'ouvrage de stockage pourra prendre différentes formes, au choix du pétitionnaire : tranchées d'infiltration, puisard, noue, cuve enterrée ou hors sol...

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre seront les suivants :

- Débit de fuite en sortie de l'ouvrage = 0,5 l/s
- Volume de stockage = 40 l/m² nouvellement imperméabilisé
- Stockage minimal = 1 m

Eaux de piscine

Les eaux de bassin d'une piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel (après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours). À l'inverse, les eaux de lavage des filtres de la piscine ou de récupération des eaux de douche, pédiluve, etc. sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Quand elles ne sont pas interdites aux articles 1 et 2 des règlements de zone, et sous réserve des conditions exprimées dans le règlement de chacune des zones, les constructions et installations relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter dans tous les cas :

- à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques,
- et à l'appui ou en retrait des limites séparatives,

en veillant :

- à une implantation adaptée à leur nature, leurs fonctionnalités ou aux conditions de sécurité nécessaires,
- et à favoriser leur intégration dans l'environnement bâti et paysager de la commune, **notamment dans les zones A et N**, où l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol retenues ne doivent pas :

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

3. Prescriptions spatialisées

Linéaires commerciaux protégés

Le règlement identifie des linéaires commerciaux au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme :

Le long de ces linéaires, le changement de destination des « commerces et activités de service » ou « restauration » n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail » et/ou « restauration ».

Toute création d'immeuble (après démolition ou construction neuve) devra prévoir une partie au rez-de-chaussée adaptée à des cellules dédiées à « l'artisanat et commerce de détail » et/ou à la « restauration ».

La règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telle que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques et locaux de gardiennage)

Repère sur le plan de
zonage



Marges de recul le long des routes départementales

La commune est traversée par la RD5, route départementale à caractère touristique. Une marge de recul de 35m est prévue en zones NS, N et A par rapport à la RD5.

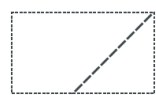
Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

Dans cette marge de recul, les nouveaux accès sont interdits, ainsi que les nouvelles constructions.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

Repère sur le plan de
zonage



Prise en compte du recul du trait de côte

Le plan de projection du trait de côte, correspondant à la pièce 3.5 du règlement graphique présente les secteurs de la commune concernés par les projections du trait de côte pour les échéances 2050 à +20 cm et 2100 à +60 et +100 cm.

L'ensemble de ces secteurs de projection du recul du trait de côte est concerné en tant que zone à risque.

A ce titre, sur ces zones sont interdites toutes les utilisations et occupations des sols et en particulier :

- affouillements et exhaussements du sol ;
- reconstructions ;
- extension y compris extension en hauteur (ex : création d'un étage) et annexe des constructions existantes sauf celles autorisées sous conditions apparaissant ci-dessous ;
- piscine ;
- établissements sensibles ;
- établissements recevant du public sauf pour les travaux autorisés sous conditions ci-dessous ;
- changement de destination ;
- aire de stationnement publique / Parking privé recevant du public ;
- camping ;
- assainissement autonome.

Sont autorisés sous conditions :

- création et extension de constructions ou installations nécessaires à des services publics sans accueil du public ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- aménagements et installations nécessaires à des mises aux normes ou liés aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associés aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, sans augmentation de la capacité d'accueil ou du nombre de logements et sans augmentation de la surface de plancher ;
- pour les campings, mises aux normes, réfection des bâtiments existants sans augmentation de la capacité d'accueil et de la surface du camping ;
- mise aux normes et réfection des ERP existants. Sont également autorisées, en espaces urbanisés :
- les structures provisoires saisonnières (baraquements, restaurants, tribunes, terrasses ouvertes...) ;
- les activités et occupations temporaires.

Prise en compte du risque de submersion

Les cartes des aléas relatifs au risque de submersion marine, correspondant à la pièce 3.4 du règlement graphique présentent 3 niveaux d'aléa (faible, moyen, fort) selon un aléa centennal +60 cm.

Dans les zones submersibles, quel que soient le niveau d'aléa, 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.

Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits.

Dans les zones d'aléa fort et moyen, seules sont autorisées les créations et extensions de constructions ou installations nécessaires à des services publics sans accueil du public ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.

Dans les zones d'aléa faible, peuvent être autorisés :

- Les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
- Les projets d'extension de constructions existantes (autres que les établissements « sensibles »)
- Ces projets peuvent être autorisés sous réserve de permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Dans ce cadre, il s'agit de tenir compte des prescriptions suivantes :
 - o la surélévation du plancher du premier niveau fonctionnel à 0,80 m au-dessus du niveau marin centennal, en créant un vide sanitaire ;
 - o la mise en place de dispositifs d'ouverture manuelle sur les ouvrants permettant l'évacuation en cas de submersion ;
 - o l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les parties des murs en dessous de la cote de référence ;
 - o la surélévation des équipements sensibles ou polluants tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;

Prise en compte du risque inondation

La commune est exposée à des risques faisant l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI)**. Le PPRI du bassin versant du Saint-Eloi (comprenant notamment un zonage et un règlement propres) constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

La cartographie issue du PPRI du bassin versant du Saint-Eloi et le règlement associé, constituent la pièce 3.6 du PLU.

Emplacements réservés

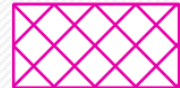
Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Tableau des emplacements réservés à ajouter

N°	Objet	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Cheminement à créer	1304 m ²	Commune
2	Cheminement à créer	2331 m ²	Commune
3	Cheminement doux à créer (largeur maximale de 3m)	875 m ²	Commune
4	Cheminement à créer	43 m ²	Commune
5	Gestion des canalisations	969 m ²	Commune
6	Revalorisation du Moulin	372 m ²	Commune

Repère sur le plan de zonage



Secteur faisant l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sont repérés aux documents graphiques les secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce n°5 (OAP) du dossier de PLU précise les dispositions qui, en sus du règlement, y sont plus spécifiquement applicables.

Repère sur le plan de zonage



Liaison douce à préserver ou à créer

Autour des espaces agglomérés, entre le bourg et les espaces habités, des principes de liaisons douces sont identifiés pour sécuriser les déplacements en modes actifs (piétons, vélos...) et les

Repère sur le plan de zonage



connexions autour des centralités et entre les espaces, les pôles d'équipements, les milieux naturels, les espaces d'activités... Ces liaisons douces sont des cheminements à protéger et/ou à créer au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Toute constructions ou aménagement qui obstrue le passage et les bonnes conditions de tenue de ces liaisons est interdite.

Patrimoine

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU (Bâtiments et murets)

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à autorisation d'urbanisme et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés au plan graphique

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusés les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein des zones A et N, le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers la destination « habitation » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics », dans les conditions suivantes :

Repères sur le plan de zonage



Repère sur le plan de zonage



- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 mètres des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire (ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ;
- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 50 mètres des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire (RSD : Règlement Sanitaire Départemental) ;
- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique (sécurité routière) ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que le bâtiment initial fasse un minimum de 40 m² d'emprise au sol

Le programme du projet devra être adapté à la situation du bâtiment et à sa géographie, dans le respect de la ruralité de la commune.

Par exemple, le nombre de logements créés pourra être limité pour éviter une densification importante des espaces agricoles et naturels.

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Cônes de vue

Les **cônes de vue** doivent être préservés. Les éventuelles constructions situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

A l'intérieur de ces champs de vision, toute construction, aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt, sont soumis à déclaration préalable. Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.

Repère sur le plan de
zonage



Cours d'eau et berges à protéger

Les **cours d'eau** identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter **un recul minimal de 10 mètres** par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

L'objectif est :

- de préserver la végétation caractéristique des berges ou d'en faciliter la restauration
- de garantir l'espace de mobilité du cours d'eau : c'est à dire en tenant compte de l'emprise réelle du cours d'eau (et pas seulement du fil d'eau) et des espaces de débordement et de mobilité du lit du cours d'eau ;
- de ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter leur vitesse d'écoulement ou aggraver les risques d'inondation sur le site d'implantation ou en aval ;
- de garantir la compatibilité des projets avec le niveau de risque pour les personnes et les biens.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.

Repère sur le plan de
zonage



- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier au niveau des lagunages et bassins liés aux stations d'épuration.

Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites en zone humide toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Sont également interdits :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

Repère sur le plan de zonage



Espace boisé classé (EBC)

Les espaces boisés classés sont protégés au titre du L113-1 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.

Repère sur le plan de zonage



Haie ou alignement d'arbres à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère

Les haies ou alignement d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

Les prescriptions liées à cette préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et **dans un rapport 1 pour 1** pour chaque unité foncière considérée. La replantation de haie devra se faire sur talus si cela ne risque pas d'altérer la connexion hydraulique d'une zone humide à proximité. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.
- Les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir.

Repère sur le plan de zonage



Dispositions de la Loi littoral

Pour rappel, deux chapitres inscrits dans le code de l'urbanisme (partie législative – articles L121-1 et suivants / et partie réglementaire – articles R121-1 et suivants) concernent spécifiquement les conditions d'aménagement et de protection du littoral.

Ces dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans ces chapitres, le code de l'urbanisme précise certains points directement opposables qui viennent compléter les articles 1 et 2 de chacune des zones.

Afin d'en faciliter la prise en compte, sont repérés au document graphique certaines informations :

- la bande des 100 mètres
- la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)

Sont synthétisés ci-dessous les principes définis dans les articles en vigueur à la date de rédaction du présent règlement. Cette synthèse n'a pas de valeur opposable. Il convient d'en vérifier l'actualité, la précision de la rédaction, ainsi que les conditions d'application directement dans le code de l'urbanisme.

Bande des 100 mètres (articles 1 et 2 de chaque zone)

La bande des 100 mètres est identifiée par un tracé linéaire sur le plan de zonage.

Dans la bande des 100 mètres et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites.

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. » (L121-16 du code de l'urbanisme)

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. (L121-17 du code de l'urbanisme)

Il s'agit notamment de l'atterrissage des canalisations et de 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.

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. » (L121-18 du code de l'urbanisme).

Espaces Proches du Rivage (articles 1 et 2 de chaque zone)

La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) est identifiée au règlement graphique.

Dans les EPR s'appliquent, en plus des spécificités à chaque zone, certaines dispositions spécifiques, précisées, le cas échéant, dans la règle de la zone.

3.

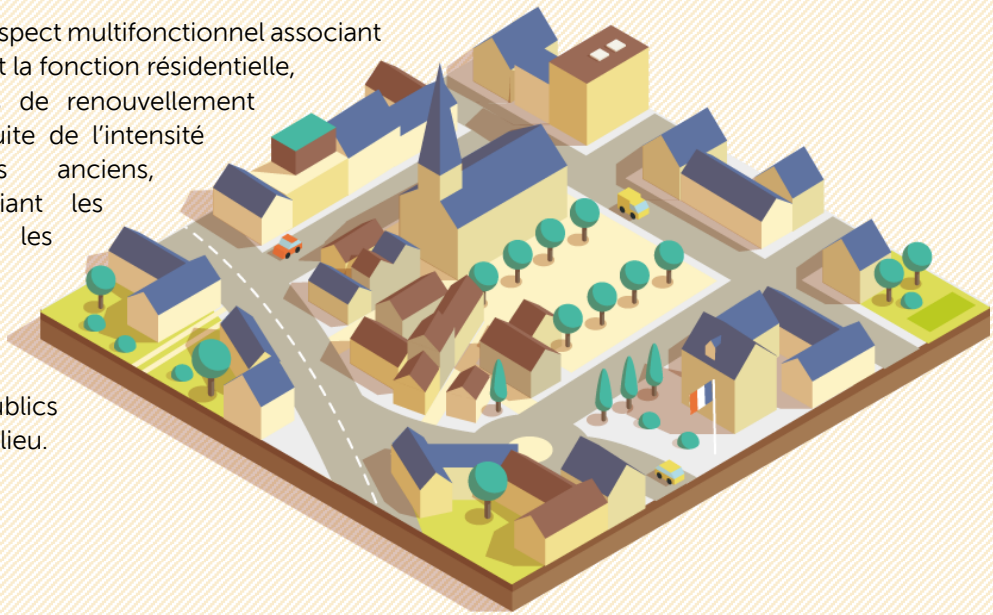
Dispositions applicables à la zone urbaine

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UA** correspond à la centralité de Billiers. Elle cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces historiquement denses.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine des centres anciens, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Dispositions applicables au secteur UA

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination de commerces de gros dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances.
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Etablissements d'enseignement, de sante et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Equipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'entrepôt et d'industrie dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances.
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Les autres hébergements touristiques

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération



AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination de **commerces de gros, d'entrepôt et d'industrie** dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Artisanat et commerce de détails, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, cinéma
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux et centre de congrès et d'exposition.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Les hauteurs des constructions peuvent être majorées de 1 mètre maximum lorsque la surface plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affecté aux sous-destinations suivantes : **artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel et bureau**, à condition que cette majoration soit affectée à rehaussement du rez-de-chaussée.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation en cohérence avec l'alignement existant des constructions riveraines pourra être exigée.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : (et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade de la construction devra être implantée sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, aux extensions et aux piscines.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, tout point de la construction s'implantera soit sur la limite, soit avec un retrait.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

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

Sans objet.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
UA	80 %

Hauteur des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
UA	9 m	13 m

En UA, les hauteurs des constructions peuvent être majorées de 2 mètres maximum lorsque le rez-de-chaussée est dédié majoritairement à du stationnement.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs des bâtiments peuvent être différentes lorsque cela est précisé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

L'aspect des constructions devra respecter les caractères locaux de l'architecture et de l'unité urbaine du bourg (voir document spécifique en annexe). Cependant des solutions différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'aspect particulièrement contemporain ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

Toiture

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures à pentes dites traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec le noyau historique de la commune.

Dans un souci de pérennité, de qualité et de bonne insertion, le choix des matériaux et des dispositifs de végétalisation des toitures doit garantir une bonne tenue dans le temps et un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

En cas d'implantation en limite séparative et mitoyenne, les pentes de toits seront harmonisées pour faciliter l'accroche des constructions voisines et les hauteurs d'égouts.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

Façade

Les façades donnant sur voie ou emprise doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UA	20 %

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cadre d'une unité foncière existante ne respectant pas le coefficient de pleine terre à la date d'approbation du PLU, d'éventuels projets seront possibles et étudiés au cas par cas, en démontrant l'impossibilité de recréer de la surface de pleine terre.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

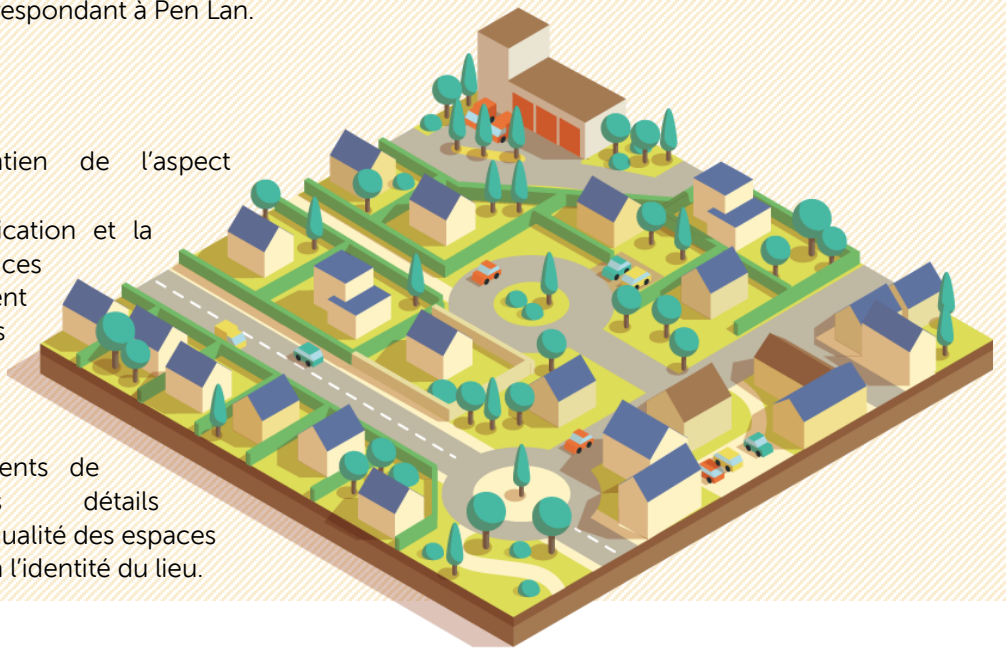
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé récent qui a pour vocation de conserver une fonction résidentielle pour l'accueil de tout type de ménages.

Il comprend un sous-secteur **UBb**, secteur résidentiel peu dense et éloignés de la centralité, correspondant à Pen Lan.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UB

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			 En zone UBb : L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination restauration dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatible avec les espaces agglomérés à vocation principale d'habitat.
	Commerce de gros,			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,			 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatible avec les espaces agglomérés à vocation principale d'habitat.
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Equipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- Les industries, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatible avec les espaces agglomérés à vocation principale d'habitat.
- **En UBb** : L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination **Restauration** dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatible avec les espaces agglomérés à vocation principale d'habitat

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.



voir en pièces
Annexes

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation en cohérence avec l'alignement existant des constructions riveraines pourra être exigée.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : (et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal),
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les implantations peuvent se faire en mitoyenneté ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
UB	50 %
UBb	30 %
 UBb	50%

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
UB et UBb	6 m	9 m

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs des bâtiments peuvent être différentes lorsque cela est précisé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

L'aspect des constructions devra respecter les caractères locaux de l'architecture et de l'unité urbaine du bourg (voir document spécifique en annexe). Cependant des solutions différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'aspect particulièrement contemporain ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

Toiture

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures à pentes dites traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec le noyau historique de la commune.

Dans un souci de pérennité, de qualité et de bonne insertion, le choix des matériaux et des dispositifs de végétalisation des toitures doit garantir une bonne tenue dans le temps et un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

En cas d'implantation en limite séparative et mitoyenne, les pentes de toits seront harmonisées pour faciliter l'accroche des constructions voisines et les hauteurs d'égouts.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

Façade

Les façades donnant sur voie ou emprise doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Annexes

Les annexes situées côté voie publique (entre l'alignement et la construction principale) devront avoir les mêmes caractéristiques que la construction principale (façades et toitures). Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, cette règle ne s'applique que par rapport à la voie où se situe l'accès principal.

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UB	40 %
UBb	60 %

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cadre d'une unité foncière existante ne respectant pas le coefficient de pleine terre à la date d'approbation du PLU, d'éventuels projets seront possibles et étudiés au cas par cas, en démontrant l'impossibilité de recréer de la surface de pleine terre.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UH** correspondant au domaine de Rochevilaine, situé à l'extrémité Sud de la pointe de Pen Lan, dont la vocation hôtelière est confirmée.

Ce secteur a vocation à :

- Maintenir l'activité du domaine de Rochevilaine

Il contient le **sous-secteur UHr** situé dans la bande d'aléa de recul du trait de côte.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UH

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,			 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatible avec les espaces agglomérés à vocation principale d'habitat.
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Equipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, autre hébergement touristique et cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

En sous-secteurs UHr, seules sont autorisées les utilisation, occupation, constructions et installation permises dans par la prescription relative au recul du trait de côte (voir dispositions générales).



AUTORISE A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- **Hors sous-secteur UHr**, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatible avec les espaces agglomérés à vocation principale d'habitat.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- **Hors sous-secteur UHr**, les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- **Hors sous-secteur UHr**, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- La restauration
- Les hôtels

En sous-secteurs UHr, seules sont autorisées les utilisation, occupation, constructions et installation permises dans par la prescription relative au recul du trait de côte (voir dispositions générales).



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
UH	80 %

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
UH	-	11 m

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

L'aspect des constructions devra respecter les caractères locaux de l'architecture et de l'unité urbaine du bourg (voir document spécifique en annexe). Cependant des solutions différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'aspect particulièrement contemporain ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

Toiture

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures à pentes dites traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec le noyau historique de la commune.

Dans un souci de pérennité, de qualité et de bonne insertion, le choix des matériaux et des dispositifs de végétalisation des toitures doit garantir une bonne tenue dans le temps et un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

En cas d'implantation en limite séparative et mitoyenne, les pentes de toits seront harmonisées pour faciliter l'accroche des constructions voisines et les hauteurs d'égouts.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

Façade

Les façades donnant sur voie ou emprise doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Annexes

Les annexes situées côté voie publique (entre l'alignement et la construction principale) devront avoir les mêmes caractéristiques que la construction principale (façades et toitures). Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, cette règle ne s'applique que par rapport à la voie où se situe l'accès principal.

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UH	20 %

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ui** correspond à un espace à vocation économique. Il s'agit à la fois d'espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat, comme des parcs mixtes ou des activités isolées.

Il comprend un sous-secteur **Uip** destiné aux activités portuaires et maritimes.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles, artisanales et logistiques,
- Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Dispositions applicables au secteur UI

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration,			
	Commerce de gros,			
				L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'activités de commerce de gros dans les conditions définies à l'article 1 à condition de s'insérer en continuité des volumes existants et d'être compatibles avec la vocation de la zone.
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels			
	Autre hébergement touristique Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	Etablissements d'enseignement, de sante et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Equipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie,			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt,			L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'activités d'industrie, d'entrepôt et de bureaux dans les conditions définies à l'article 1 à condition de s'insérer en continuité des volumes existants et d'être compatibles avec la vocation de la zone.
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES



SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- L'artisanat et commerce de détail, la restauration, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ulp :

Les constructions, aménagements et installations autres que ceux nécessaires à un usage courant du port et situés hors des quais, cales et zones de carénage.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs.



AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** ou sous-destination de **commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt** à condition de **ne pas dépasser 50 % d'augmentation de l'emprise au sol** de la surface totale des constructions existantes à la date du 3 janvier 1986 (date de promulgation de la loi Littoral) ou si la construction est postérieure à cette date, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à sa construction.
- **En secteur Uip :**
Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires **aux activités portuaires et maritimes**, qu'elles soient situées sur les quais, cales et zones de carénage, et sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel fasse l'objet d'une attention particulière pour ne pas nuire à la qualité générale des sites (milieu naturel, paysage).

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



SONT AUTORISES

Sans objet.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation en cohérence avec l'alignement des constructions existantes pourra être exigée.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : (et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade de la construction devra s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de **3 mètres**.

En cas d'implantation en limite de propriété un mur coupe-feu devra être réalisé.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue,
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur,
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière,

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
Ui	80 %

Pour toute construction neuve à destination d'**industrie, d'entrepôt ou de commerce de gros**, une emprise au sol minimale de 30 % pourra être exigée.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
Ui	-	15 m

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Les hauteurs des bâtiments peuvent être différentes lorsque cela est précisé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Le long des cours d'eau ou dans le périmètre du PPRI, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
Ui	20 %

Pour les lotissements et les permis de construire valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cadre d'une unité foncière existante ne respectant pas le coefficient de pleine terre à la date d'approbation du PLU, d'éventuels projets seront possibles et étudiés au cas par cas, en démontrant l'impossibilité de recréer de la surface de pleine terre.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

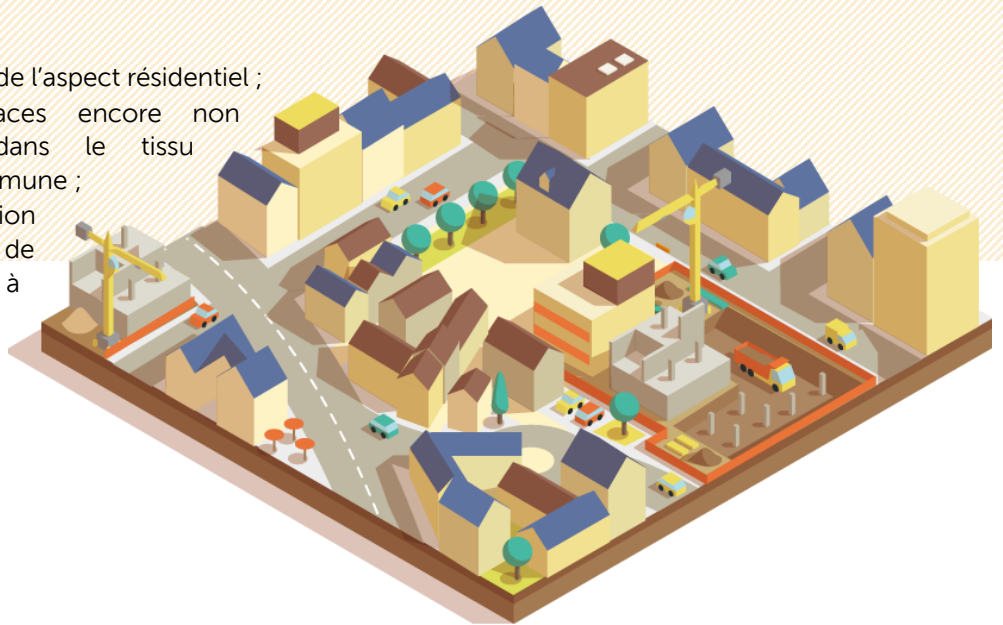
Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 2AU** correspond au secteur de développement de l'urbanisation ou de densification de l'espace aggloméré. C'est un secteur à vocation principale d'habitat. C'est un secteur en attente d'ouverture à l'urbanisation qui fait l'objet d'une OAP. Lorsque le système d'assainissement sera conforme avec une capacité suffisante, le secteur pourra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur 2AU

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les activités, les usages et affectations du sol suivants :



SONT INTERDITS

Les carrières ou les gravières
Les habitations légères de loisirs
La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixite fonctionnelle

Sans objet.

Dispositions relatives à la mixite sociale

Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Sans objet.

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone agricole

Définition (extrait du rapport de présentation)

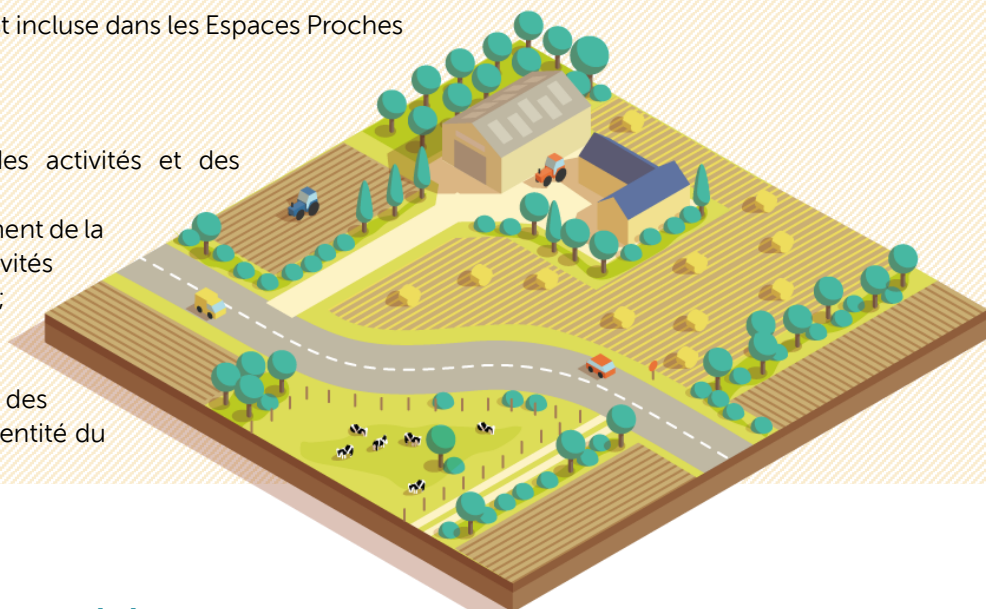
Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale).

L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous conditions. Certains changements de destinations y sont possibles.

Une partie de l'espace agricole est incluse dans les Espaces Proches du Rivage.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur A

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article I : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			 Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			 Voir tableau page suivante
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

	<u>En dehors des espaces proches du rivage (EPR) :</u> - Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles 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, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. - Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et être accolé aux bâtiments agricoles dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous les conditions d'implantation suivantes : - o qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation - o et que l'implantation de la construction se fasse : ▪ à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires), ▪ à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation - En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface totale ne dépasse pas 35 m². <u>Dans les espaces proches du rivage (EPR) :</u> - L'extension des constructions existantes à vocation agricole dans la limite de 35 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date du 3 janvier 1986 (date de promulgation de la loi Littoral) ou si la construction est postérieure à cette date, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à sa construction. - L'extension des constructions existantes à vocation agricole ne peut s'effectuer que sous réserve d'être compatibles avec la qualité des milieux et des paysages agro-naturels de la zone et sous réserve de respecter la loi littoral. - Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et être accolé aux bâtiments agricoles et ne devra pas dépasser une superficie de 40 m² et dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation. - En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface totale ne dépasse pas 35 m².
 	- L'extension des habitations et la création d'annexe accolée ne pourront excéder 30% ou 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date du 3 janvier 1986 (date de promulgation de la loi Littoral) ou si la construction est postérieure à cette date, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à sa construction. - L'extension des habitations et la création d'annexe accolée ne peut s'effectuer que sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction

	d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.
	- Les annexes non accolées sont interdites.
	- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées.

ARTICLES 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). 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 (cf. article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions agricoles

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum des voies et emprises publiques de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole et de 5 mètres pour les logements de fonction.

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions agricoles

Toutes constructions, lorsqu'elles ne s'appuient pas sur les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
A	Non réglementée

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
 Exploitation agricole	-	16 m
 Habitation + logement de fonction	4 m	8 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

L'aspect des constructions devra respecter les caractères locaux de l'architecture et de l'unité urbaine du bourg (voir document spécifique en annexe). Cependant des solutions différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'aspect particulièrement contemporain ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

Toitures



Constructions agricoles

Sans objet



Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Sans objet

Clôtures

Voir dispositions générales « Clôtures »

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AE** correspond au centre équestre et ses activités diverses situé dans un contexte agricole.

Ce secteur est inclus dans les Espaces Proches du Rivage.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles et notamment les activités équestres
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur AE

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article I : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				Voir tableau page suivante
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	- L'extension des constructions existantes à vocation agricole dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire par bâtiment par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date du 3 janvier 1986 (date de promulgation de la loi Littoral) ou si la construction est postérieure à cette date, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à sa construction. - L'extension des constructions existantes à vocation agricole ne peut s'effectuer que sous réserve d'être compatibles avec la qualité des milieux et des paysages agro-naturels de la zone et sous réserve de respecter la loi littoral. - Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement touristique et d'hébergement.
	- Les constructions d'équipements sportifs sont autorisées, dès lors qu'elles sont nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires) et qu'elles s'effectuent sous la forme d'extension de constructions existantes, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire par bâtiment par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date du 3 janvier 1986 (date de promulgation de la loi Littoral) ou si la construction est postérieure à cette date, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à sa construction. - L'extension des constructions d'équipements sportifs ne peut s'effectuer que sous réserve d'être compatibles avec la qualité des milieux et des paysages agro-naturels de la zone et sous réserve de respecter la loi littoral. - Les changements de destination de construction existantes vers la destination d'équipements sportifs sont autorisés.

ARTICLES 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). 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 (cf. article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs

- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum des voies et emprises publiques de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade des constructions devra s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
AE	Non réglementée

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
	-	6 m

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

L'aspect des constructions devra respecter les caractères locaux de l'architecture et de l'unité urbaine du bourg (voir document spécifique en annexe). Cependant des solutions différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'aspect particulièrement contemporain ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

Toitures

Sans objet

Clôtures

Voir dispositions générales « Clôtures »

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

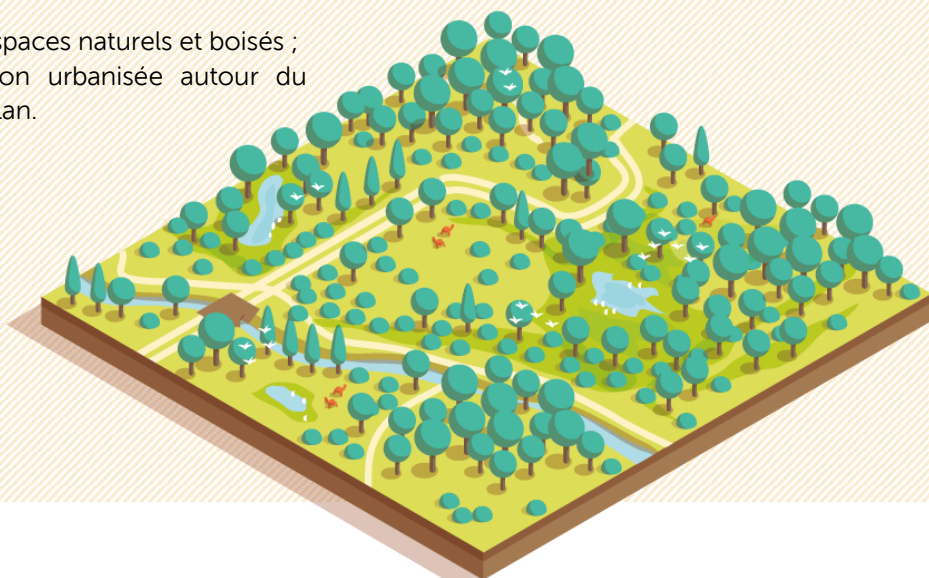
Dispositions applicables à la zone naturelle

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur N** correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de leur qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou paysager à proximité des espaces urbanisés. Les nouvelles constructions sont interdites.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et boisés ;
- Préserver une ceinture non urbanisée autour du bourg et en limite de Pen-Lan.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur N

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				Voir tableau page suivante
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				



- Les constructions et installations, sous conditions d'être réalisées en continuité d'urbanisation au titre de la loi Littoral et d'être nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLES 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, comme 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... (dans le respect des dispositions de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme), et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
--	--

N	Non règlementée
---	-----------------

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
N	Non règlementée	

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NT** correspond à des campings et autres hébergements touristiques situés en dehors des espaces urbanisés

Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements de loisirs ou aménagements adaptés en lien avec l'activité de camping. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des campings et espaces de loisirs associés
- Permettre des aménagements légers au sein de parcs, jardins ou espaces publics peu artificialisés.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Dispositions applicables au secteur NT

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				Voir tableau page suivante
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				Voir tableau page suivante
	Équipements sportifs,				Voir tableau page suivante
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	- L'aménagement de terrains de camping dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et respecte les dispositions de la loi Littoral - Les extensions des bâtiments existants des sous-destination Autre hébergement touristique à condition de ne pas dépasser 10% d'augmentation de l'emprise au sol par bâtiment et dans la limite de 30m², par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date du 3 janvier 1986 (date de promulgation de la loi Littoral) ou si la construction est postérieure à cette date, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à sa construction. - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, sous réserve qu'elles ne constituent pas l'unique type d'hébergement ; les campings devront réserver au moins environ 20 % de leurs capacités d'accueil pour le camping de passage (hébergement de plein air, caravanes...).
  	<u>Sous réserve que la construction soit en continuité d'urbanisation, au titre de la loi littoral :</u> - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Les salles d'art et de spectacles, - Les équipements sportifs.

ARTICLES 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

⚠ Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.
- Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif de services publics, à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ou qu'ils correspondent à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public (exemple : kiosque, petit vestiaire, sanitaire, etc.), ainsi qu'à l'extension de constructions existantes.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de rue(s), le retrait sera appliqué par rapport à la limite concernée par l'accès principal au terrain
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction s'implantera avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Pour les habitations légères de loisirs, la largeur minimale des marges de recul doit être au moins égale à la demie hauteur de la construction. Néanmoins si le terrain d'implantation de la construction jouxte des terrains à usage d'habitation, une distance de 5 mètres par rapport à la limite de propriété devra être respectée.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
NT	Non réglementée

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
	3,5 m	8 m
 pour les habitations légères de loisirs et résidence mobiles de loisirs	3 m	4,5 m
	9 m	13 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toiture

Sans objet

Façade

Sans objet

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

De plus, les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel ;
- haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

Le long des cours d'eau ou dans le périmètre du PPRI, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

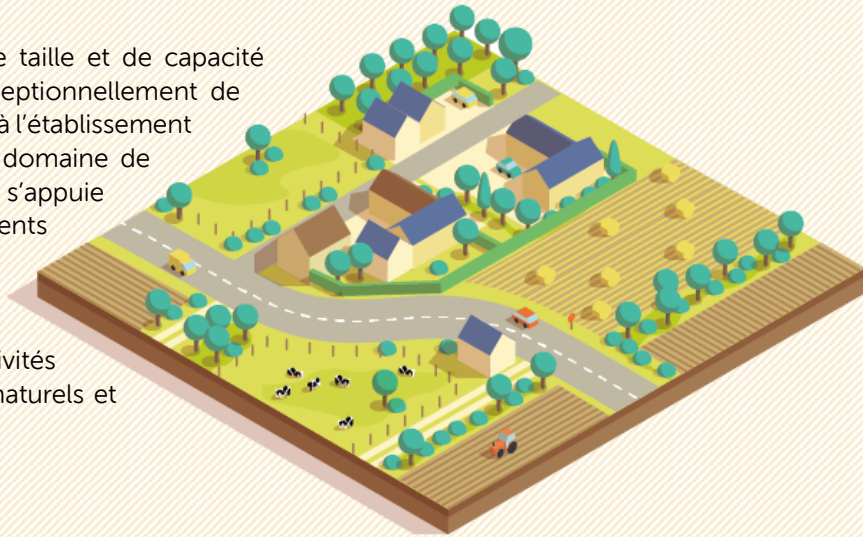
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NE** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui permet exceptionnellement de maintenir et de développer des activités liées à l'établissement de postcure et de réadaptation sociale du domaine de Prières au sein de l'espace rural et naturel. Il s'appuie sur des espaces déjà artificialisés et des bâtiments existants. Ces derniers peuvent évoluer.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités spécifiques et existantes en milieu naturels et agricoles



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur NE

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article I : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			 Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			 Voir tableau page suivante
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,			
	Restauration,			
	Commerce de gros,			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			 Voir tableau page suivante
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			 Voir tableau page suivante
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			 Voir tableau page suivante
	Salles d'art et de spectacles,			
	Équipements sportifs,			
	Autres équipements recevant du public			 Voir tableau page suivante
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,			 Voir tableau page suivante
	Entrepôt,			
	Bureau,			
	Centre de congrès et d'exposition			

	Les sous-destination Exploitation agricole ; Hébergement ; Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Autre hébergement touristique ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Autres équipements recevant du public ; Industrie, sont autorisées sous-conditions : - Soit d'être en continuité d'urbanisation au titre de la loi littoral, soit de concerner des extensions de constructions existantes dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date du 3 janvier 1986 (date de promulgation de la loi Littoral) ou si la construction est postérieure à cette date, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à sa construction. - De ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol supplémentaire sur l'ensemble de la zone par rapport à la date d'approbation du PLU. La suppression d'emprise au sol permet ainsi la constructibilité d'une surface équivalente.
	
	
	
	
	
	Sont également autorisés les travaux de mise aux normes, d'entretien ou de réfection des bâtiments existants.

ARTICLES 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES



Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières ou les gravières

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toiture

Sans objet

Façade

Sans objet

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

De plus, les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel ;
- haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

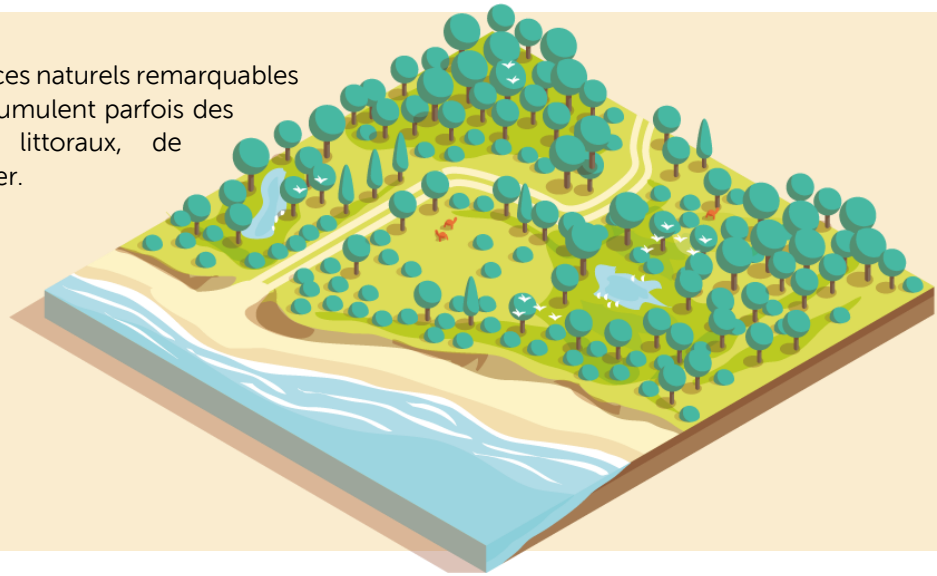
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NS** correspond à des espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral. Ils cumulent parfois des enjeux en matière de risques littoraux, de biodiversité, et de patrimoine paysager.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur NS

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				



- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de respecter l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, comme 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... (dans le respect des dispositions de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme), et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Certains équipements, ouvrages ou installations techniques (station d'épuration, postes de refoulement, transformateurs, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.



SONT INTERDITS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade (à l'égout)	Hauteur max au point le plus haut
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet	Sans objet

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures

Les clôtures peuvent être renouvelées à l'identique en tenant compte du recul du trait de côte.



Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, un écran végétal peut être exigé dans les marges d'isolement et de retrait.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

		% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux**ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Accès :**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition 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 sera la moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, toute création de nouvel accès est interdite sur la RD13.

Voirie :

Sans objet

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 10 : COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Toutes les constructions, réhabilitations ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

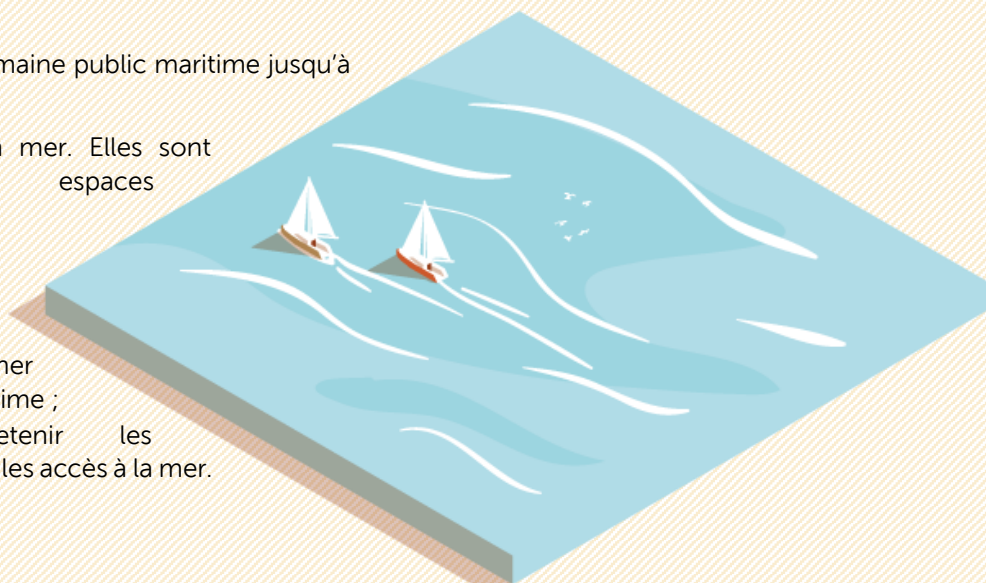
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Nm** correspond au domaine public maritime jusqu'à la limite de la commune en mer.

Il comprend les zones dites en mer. Elles sont considérées comme des espaces remarquables.

Ce secteur a vocation à :

- Protéger les espaces en mer et le domaine public maritime ;
- Conserver et entretenir les aménagements du port et les accès à la mer.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur NM

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail,				
	Restauration,				
	Commerce de gros,				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				



- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de respecter l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUTORISE A CONDITIONS :



Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Conformément aux dispositions de l'article L 121-4 du code de l'urbanisme et à condition que 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 et au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.
- Conformément aux dispositions de l'article L 121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.
- Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- Conformément aux dispositions de l'article R 121-5 du code de l'urbanisme, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à condition :
 - o 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,
 - o que leur localisation corresponde à des nécessités techniques, qu'elles soient enfouies, 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.
- Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique ; peuvent être implantés dans le secteurs NM après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants tels qu'ils sont prévus à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme en application des articles L.121-23 et suivants du même code, 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 et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; Ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réfection des pêcheries existantes ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, saliculture et d'élevage ovins de prés salés, les aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques

SONT INTERDITS

les activités, les usages et affectations du sols qui ne seraient pas autorisés sous conditions ci-avant



voir en pièces
Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Sans objet

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 10 : COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Sans objet

ANNEXES du règlement

Annexe 1 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un
changement de destination en zone rurale

Annexe : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone rurale

Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination

Numéro de la fiche	Localisation	Surface en m ²
1	Bourg l'étang	93
2	Bourg l'étang	45
3	Bourg l'étang	68
4	Bourg l'étang	239
5	Kervail	64
6	Kervail	161
7	La Bergerie	121
8	La Bergerie	163
9	La Bergerie	564
10	La Bergerie	84
11	La Bergerie	199
12	La Bergerie	239
13	Les Granges	46
14	Petit Téo	209

Le PLU a fait le choix d'inventorier plusieurs bâtiments en zone agricole ou naturelle, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat.

Cette liste vient s'ajouter au règlement graphique qui localise ces édifices par une étoile au plan.

Cet inventaire a fait l'objet d'une démarche de terrain et de recensement selon des critères travaillés en commission. Ils sont repris dans le présent règlement et expliqués dans le rapport de présentation.



Localisation : Bourg l'étang

Surface : 93.28 m²

1



Localisation : Bourg l'étang

Surface : 44.61 m²

2





Localisation : Bourg l'étang

Surface : 67.8 m²

3



Localisation : Bourg l'étang

Surface : 238.87 m²

4





Localisation : Kervail

Surface : 64.11 m²

5



Localisation : Kervail

Surface : 160.95 m²

6





Localisation : La Bergerie

Surface : 121.5 m²

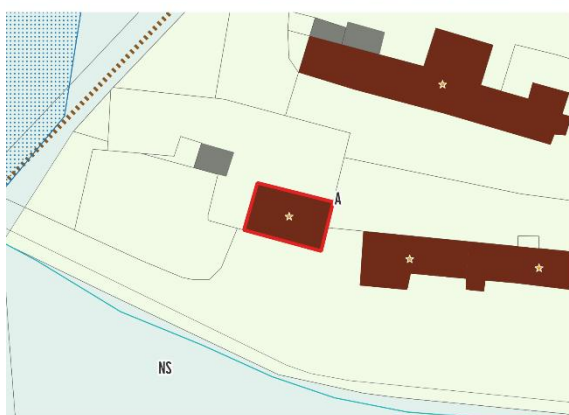
7



Localisation : La Bergerie

Surface : 163.27 m²

8





Localisation : La Bergerie

Surface : 563.78 m²

9



Localisation : La Bergerie

Surface : 84.04 m²

10

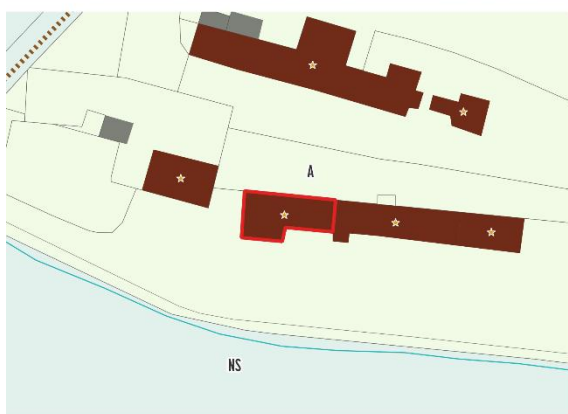




Localisation : La Bergerie

Surface : 198.98 m²

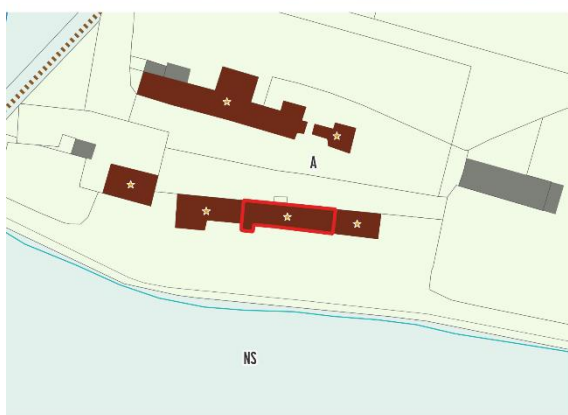
11



Localisation : La Bergerie

Surface : 238.68 m²

12





Localisation : Les Granges

Surface : 46.48 m²

13



Localisation : Petit Têno

Surface : 209.39 m²

14

