



Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE DAMGAN

REGLEMENT

ARRETE LE

Le 6 avril 2017

APPROUVE LE

Le 21 juin 2018

Modification n°1 approuvée le 30 octobre 2025

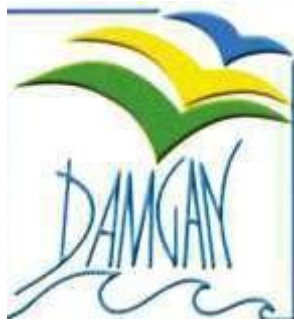
Révision allégée n°1 approuvée le 30 octobre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 30 octobre 2025,
Le Maire

PIECE DU PLU

4





PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DAMGAN

REGLEMENT ECRIT

Le 6 avril 2017

PIECEDU PLU

4.1



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 : LA ZONE Ua.....	7
CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub	19
CHAPITRE 4 : LA ZONE Uv.....	32
CHAPITRE 5 : LA ZONE Uh	45
CHAPITRE 6 : LA ZONE UI	56
CHAPITRE 7 : LA ZONE Ug.....	66
CHAPITRE 8 : LA ZONE Ue	76
CHAPITRE 9 : LA ZONE Ui	85
CHAPITRE 10 : LA ZONE Up	96
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	102
CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU	104
CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AU	106
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	108
CHAPITRE 1 : LA ZONE A.....	110
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	125
CHAPITRE 1 : LA ZONE N	127
TITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS.....	141
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE	142
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES ARCHEOLOGIQUES	144
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINEMENTS	145
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI.....	146
ANNEXES	147
ANNEXE N°1: DEFINITION	148
ANNEXE N°2 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI.....	151
ANNEXE N°3 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENTS	160
ANNEXE N°4 NUANCIER	162
ANNEXE N°5 LISTE DES PLANTES INVASIVES	163
ANNEXE N°6 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES	164
ANNEXE 7 : EMBLEMES RESERVES	165

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE Ua

La zone **Ua** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux trois principaux noyaux historiques de la commune (centre-bourg, Kervoyal et Penerf), possédant plusieurs fonctions urbaines (habitat, commerce, services...). Elle est caractérisée par une urbanisation dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend un secteur **Ua1** correspondant aux autres noyaux historiques compris dans l'enveloppe urbaine, le Bodo et Larmor, où la hauteur des constructions est plus faible.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ua I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuy et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces de gros ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles autorisées à l'article Ua I.2 ;
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements est interdit sauf dans les cas cités à l'article Ua I.2. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Ua I.2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les dépôts de véhicules usagers à l'exception de ceux cités à l'article Ua I.2 ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les containers d'habitation et de stockage hors terrains prévus à cet effet ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- Les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les sous-sols à l'exception de ceux cités à l'article Ua I.2.

ARTICLE Ua I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la

proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, à modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les dépôts de véhicules usagers à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement bâti existant ;
- Les sous-sols si une garantie technique attestée par un bureau d'études agréé par la commune existe ;
- S'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce, le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements le long des voies repérées aux documents graphiques comme «linéaires commerciaux» est autorisé:

-pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, etc,

-pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage,

-pour une surface à l'arrière de la construction.

ARTICLE Ua I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 20% au moins du programme sera affecté à des logements à prix maîtrisés (destinés à la location ou à l'accession bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement) ou à des logements sociaux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, cette proportion minimale peut être supérieure et doit être respectée comme définie dans la pièce 3 du PLU.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ua II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions devront s'implanter :

- Sur plus de la moitié d'une des faces du volume clos, à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant). Dans le cas de parcelle bordée de plusieurs voies et emprises publiques, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3 m sera exigé.
- En ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ou ne jouxter qu'une des limites séparatives latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent pas une des limites latérales, elles devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 mètres.
- Sur une même propriété : les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec comme point de référence, la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;
- Par rapport à la voie, lorsque les constructions édifiées sur des parcelles contigües sont construites selon un alignement différent, la nouvelle construction pourra s'implanter dans la continuité de la façade voisine ;
- Par rapport à la voie, aux équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, station de lavage, garage...) qui relèvent de la réglementation spécifique les concernant ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- S'il y a nécessité de maintenir une haie bocagère, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou d'assurer le libre écoulement des eaux, un retrait de 3 mètres supplémentaires par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée pourra être autorisé.
- Les annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie publique ou privée et en limites séparatives.
- Par rapport à la voie, lorsqu'une construction principale est déjà implantée à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant), que celles-ci soient existantes ou créées dans le cadre du projet.

Concernant la hauteur :

La règle générale :

	Ua	Ua1
Hauteur de façade	6 m	3,70 m
Faîtage ou point le plus haut	11 m	9 m
Acrotère	3,70 m	3,70 m

Pour les annexes :

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,70 mètres au point le plus haut.

Les dispositions particulières concernant la hauteur des constructions :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées dans la règle générale peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante (maximum) ;
- Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée hormis pour des raisons techniques ou d'accessibilité et prescriptions spécifiques pour les secteurs exposés au risque de submersion marine.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt

général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Concernant l'emprise au sol :

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 80%.

ARTICLE Ua II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Volumétrie et extensions :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des nouvelles constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Toitures :

Pour les volumes principaux, les toitures présenteront deux pans. La pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

Les toitures-terrasses, à faible pente ou à 1 pan sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires, les extensions et les annexes. La végétalisation de ces toitures est recommandée.

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique {toiture 4 pans, retroussis... sont alors possibles}.

La couverture des constructions principales (hormis les souches de cheminées) doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (ardoises ou matériaux similaires à l'ardoise par leur taille, leur aspect et leur teinte en règle générale).

D'autres types de couverture (zinc, vitrage pour les vérandas, autres matériaux similaires à l'ardoise, étanchéité et toiture végétale) sont autorisés pour les volumes secondaires et bâtiments annexes.

Les châssis de toits sont autorisés en symétrie avec les ouvertures du rez-de-chaussée ou des étages. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie ...).

Couleurs et matériaux :

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique, creuse, parpaing, carreaux de plâtre...);
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre {PVC imitant le bois, fausses pierres...};
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, tôle ondulée...);
- L'emploi de bacs métalliques en acier.

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien qui présente des tonalités marron-beige-grises (liée à la présence de la pierre) ou blanches (liée aux enduits à la chaux), selon le nuancier en annexe n°4.

Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux.

Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.

Les menuiseries présenteront des couleurs en contraste avec celles de la façade (rappel des maisons de pêcheurs qui présentent des couleurs rouge / bleue / blanche / verte), selon le nuancier en annexe n°4.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).

Intervention sur le bâti ancien :

En cas d'interventions sur le bâti ancien, 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.}, et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien doivent être en cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice {maison rurale, bâti agricole traditionnel, maisons bourgeoises, etc.).

Les extensions sont autorisées lorsqu'elles sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc et ocre sont interdits.

Les interventions portant sur des éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales :

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;

- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

En limite sur la voie publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres peuvent être autorisées lorsque celles-ci permettent l'intégration paysagère d'éléments techniques {local poubelle, poste EDF...}.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Lisses ajourées {dans ce cas, l'écartement entre le plein et le vide doit être identique}.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures séparatives est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel. Elle ne devra pas excéder 1,50 mètres sur la profondeur de la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parcelles ayant des bâtiments ou des hangars à vocation artisanale ou commerciale et ce pour des raisons de sécurité.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Claustras sauf sur le linéaire de clôture correspondant à la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade),
- Lisses ajourées {dans ce cas, l'écartement entre le plein et le vide doit être identique}.

ARTICLE Ua II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique {haies, alignements d'arbres, parcs et jardins} doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre 2 du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

ARTICLE Ua II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

Le stationnement des cycles doit être prévu de la manière suivante :

- l'espace destiné au stationnement des cycles doit être couvert et clos.
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les bâtiments à usage tertiaire : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE Ua III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les voies de circulation:

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.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Ua III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : LA ZONE Ub

La zone **Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux extensions urbaines du centre-bourg.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ub I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans l'espace non aedificandi repéré sur le document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article Ub 1.2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles autorisées à l'article Ub I.2 ;
- Les commerces de gros ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Ub I.2.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les dépôts de véhicules usagers à l'exception de ceux cités à l'article Ub I.2 ;
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les containers d'habitation et de stockage hors terrains prévus à cet effet ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- Les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les sous-sols à l'exception de ceux cités à l'article Ub I.2.

ARTICLE Ub I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, à modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Sont autorisées :

- Dans l'espace non aedificandi repéré sur le document graphique, seules sont autorisées les clôtures ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les dépôts de véhicules usagers à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement bâti existant ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping uniquement s'ils sont autorisés dans les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les sous-sols si une garantie technique attestée par un bureau d'études agréé par la commune existe.

ARTICLE Ub I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 20% au moins du programme sera affecté à des logements à prix maîtrisés (destinés à la location ou à l'accession bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement) ou à des logements sociaux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, cette proportion minimale peut être supérieure et doit être respectée comme définie dans la pièce 3 du PLU.

Pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 5 logements, 70% au moins des logements devront avoir une taille supérieure à 70 m² de surface de plancher.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ub II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

En dehors de l'espace non aedificandi représenté sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : soit sur plus de la moitié d'une des faces du volume clos, à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant), soit en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques, privées, existantes, modifiées ou à créer.
- Par rapport aux limites séparatives : soit sur une des limites séparatives latérales, soit en retrait par rapport aux limites latérales avec un retrait minimum de 1,90 mètres.
- Sur une même propriété : les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec comme point de référence, la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Par rapport à la voie, lorsque les constructions édifiées sur des parcelles contigües sont construites selon un alignement différent, la nouvelle construction pourra s'implanter dans la continuité de la façade voisine ;
- Par rapport à la voie, aux équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, station de lavage, garage...) qui relèvent de la réglementation spécifique les concernant ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les annexes pourront s’implanter à la limite de l’emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s’y substituant), que celles-ci soient existantes ou créées dans le cadre du projet et en limites séparatives.

Concernant la hauteur :**La règle générale :**

Pour les nouvelles constructions et extensions (hors annexes), la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	Hauteur de façade	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
Ub	6 m	9 m	3,7 m

Pour les annexes :

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,70 mètres au point le plus haut.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées dans la règle générale peut être autorisée ou imposée pour des raisons d’architecture, notamment en vue d’harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante (maximum) ;
- Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d’une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l’emprise de la construction projetée hormis pour des raisons techniques ou d’accessibilité et prescriptions spécifiques pour les secteurs exposés au risque de submersion marine.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d’intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement, d’eaux usées, ...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d’intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Concernant l’occupation sur la parcelle :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.
- Les constructions devront justifier d'un minimum de 25% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

ARTICLE Ub II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des nouvelles constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Toitures :

Pour les volumes principaux, les toitures présenteront deux pans. La pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

Les toitures-terrasses, à faible pente ou à 1 pan sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires, les extensions et les annexes. La végétalisation de ces toitures est recommandée.

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique (toiture 4 pans, retroussis... sont alors possibles).

La couverture des constructions principales (hormis les souches de cheminées) doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (ardoises ou matériaux similaires à l'ardoise par leur taille, leur aspect et leur teinte en règle générale).

D'autres types de couverture (zinc, vitrage pour les vérandas, autres matériaux similaires à l'ardoise, étanchéité, toiture végétale) sont autorisés pour les volumes secondaires et bâtiments annexes.

Les châssis de toits sont autorisés en symétrie avec les ouvertures du rez-de-chaussée ou des étages. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie ...).

Couleurs et matériaux :

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique, creuse, parpaing, carreaux de plâtre...);
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre {PVC imitant le bois, fausses pierres...};
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, tôle ondulée...);
- L'emploi de bacs métalliques en acier.

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien qui présente des tonalités marron-beige-grises (liée à la présence de la pierre) ou blanches (liée aux enduits à la chaux), selon le nuancier en annexe n°4.

Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux.

Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.

Les menuiseries présenteront des couleurs en contraste avec celles de la façade (rappel des maisons de pêcheurs qui présentent des couleurs rouge / bleue / blanche / verte), selon le nuancier en annexe n°4.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).

Intervention sur le bâti ancien :

En cas d'interventions sur le bâti ancien, 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.}, et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien doivent être en cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, maisons bourgeoises, etc.).

Les extensions sont autorisées lorsqu'elles sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc et ocre sont interdits.

Les interventions portant sur des éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales :

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;
- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

En limite sur la voie publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres peuvent être autorisées lorsque celles-ci permettent l'intégration paysagère d'éléments techniques {local poubelle, poste EDF...}.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Lisses ajourées {dans ce cas, l'écartement entre le plein et le vide doit être identique}.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures séparatives est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel. Elle ne devra pas excéder 1,50 mètres sur la profondeur de la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parcelles ayant des bâtiments ou des hangars à vocation artisanale ou commerciale et ce pour des raisons de sécurité.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Claustras sauf sur le linéaire de clôture correspondant à la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade),
- Lisses ajourées {dans ce cas, l'écartement entre le plein et le vide doit être identique}.

En limites avec un espace agricole ou naturel :

La hauteur des clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel.

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

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales,
- Grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole,
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc,
- Aucune clôture.

La hauteur des clôtures végétales en limite avec un espace agricole ou naturel peut être supérieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Ub II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique (haies, alignements d'arbres, parcs et jardins) doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre 2 du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

ARTICLE Ub II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

Le stationnement des cycles doit être prévu de la manière suivante :

- l'espace destiné au stationnement des cycles doit être couvert et clos.
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les bâtiments à usage tertiaire : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE Ub III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

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.

Les voies de circulation:

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 édifiés et dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Ub III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 4 : LA ZONE Uv

La zone **Uv** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au tissu bâti de la frange littorale ou en limite d'espaces naturels sensibles d'un point de vue environnemental et paysager.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uv I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans l'espace non aedificandi repéré sur le document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article Uv 1.2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles autorisées à l'article Uv I.2 ;
- Les commerces de gros ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Uv I.2.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les dépôts de véhicules usagers à l'exception de ceux cités à l'article Uv I.2 ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les containers d'habitation et de stockage hors terrains prévus à cet effet ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les sous-sols à l'exception de ceux cités à l'article Uv I.2.

ARTICLE Uv I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuy et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Sont autorisées :

- Dans l'espace non aedificandi repéré sur le document graphique, seules sont autorisées les clôtures ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les dépôts de véhicules usagers à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement bâti existant ;
- Les sous-sols si une garantie technique attestée par un bureau d'études agréé par la commune existe.

ARTICLE Uv I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uv II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : soit sur plus de la moitié d'une des faces du volume clos, à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant), soit à au moins 5 mètres de celles-ci et emprises publiques.
- Par rapport aux limites séparatives : soit sur une des limites séparatives latérales, soit en retrait par rapport aux limites latérales, avec un retrait minimum de 1,90 mètres.
- Sur une même propriété : les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec comme point de référence, la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Par rapport à la voie, lorsque les constructions édifiées sur des parcelles contigües sont construites selon un alignement différent, la nouvelle construction pourra s'implanter dans la continuité de la façade voisine ;
- Par rapport à la voie, aux équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, station de lavage, garage...) qui relèvent de la réglementation spécifique les concernant ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie publique ou privée et en limites séparatives.

Concernant la hauteur :

La règle générale :

Pour les nouvelles constructions et extensions (hors annexes), la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	Hauteur de façade	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
Uv	6 m	9 m	3,7 m

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,70 mètres au point le plus haut.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées dans la règle générale peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante (maximum) ;

- Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée hormis pour des raisons techniques ou d'accessibilité et prescriptions spécifiques pour les secteurs exposés au risque de submersion marine.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement, d'eaux usées, ...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Concernant l'occupation sur la parcelle :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 25% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

Les constructions devront justifier d'un minimum de 40% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

ARTICLE Uv II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des nouvelles constructions devra s'apparenter

aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Toitures :

Pour les volumes principaux, les toitures présenteront deux pans. La pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

Les toitures-terrasses, à faible pente ou à 1 pan sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires, les extensions et les annexes. La végétalisation de ces toitures est recommandée.

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique (toiture 4 pans, retroussis... sont alors possibles).

La couverture des constructions principales (hormis les souches de cheminées) doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (ardoises ou matériaux similaires à l'ardoise par leur taille, leur aspect et leur teinte en règle générale).

D'autres types de couverture (zinc, vitrage pour les vérandas, autres matériaux similaires à l'ardoise, étanchéité et toiture végétale) sont autorisés pour les volumes secondaires et bâtiments annexes.

Les châssis de toits sont autorisés en symétrie avec les ouvertures du rez-de-chaussée ou des étages. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie ...).

Couleurs et matériaux :

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique, creuse, parpaing, carreaux de plâtre...) ;
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres...) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, tôle ondulée...) ;
- L'emploi de bacs métalliques en acier.

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien qui présente des tonalités marron-beige-grises (liée à la présence de la pierre) ou blanches (liée aux enduits à la chaux), selon le nuancier en annexe n°4.

Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux.

Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.

Les menuiseries présenteront des couleurs en contraste avec celles de la façade (rappel des maisons de pêcheurs qui présentent des couleurs rouge / bleue / blanche / verte), selon le nuancier en annexe n°4.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).

Intervention sur le bâti ancien :

En cas d'interventions sur le bâti ancien, 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.}, et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien doivent être en cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice {maison rurale, bâti agricole traditionnel, maisons bourgeoises, etc.}.

Les extensions sont autorisées lorsqu'elles sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc et ocre sont interdits.

Les interventions portant sur des éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales :

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;
- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

En limite sur la voie publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres peuvent être autorisées lorsque celles-ci permettent l'intégration paysagère d'éléments techniques {local poubelle, poste EDF...}.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Lisses ajourées {dans ce cas, l'écartement entre le plein et le vide doit être identique}.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures séparatives est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel. Elle ne devra pas excéder 1,50 mètres sur la profondeur de la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parcelles ayant des bâtiments ou des hangars à vocation artisanale ou commerciale et ce pour des raisons de sécurité.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Claustras sauf sur le linéaire de clôture correspondant à la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade),
- Lisses ajourées {dans ce cas, l'écartement entre le plein et le vide doit être identique}.

En limites avec un espace agricole ou naturel :

La hauteur des clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel.

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

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales,
- Grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole,
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc,
- Aucune clôture.

La hauteur des clôtures végétales en limite avec un espace agricole ou naturel peut être supérieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Uv II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique (haies, alignements d'arbres, parcs et jardins) doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre 2 du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

ARTICLE Uv II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées par des matériaux perméables.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

Le stationnement des cycles doit être prévu de la manière suivante :

- l'espace destiné au stationnement des cycles doit être couvert et clos.
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les bâtiments à usage tertiaire : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE Uv III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

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.

Les voies de circulation:

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 édifiés et dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prise en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Uv III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 5 : LA ZONE Uh

La zone Uh correspond à l’emprise des structures hôtelières situées sur la frange littorale, zone dédiée à l’hébergement hôtelier, les commerces et la restauration.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uh I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans l'espace non aedificandi repéré sur le document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article Uv 1.2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les logements autres que ceux autorisés à l'article Uh I.2 ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces de gros ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Uh I.2.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les dépôts de véhicules usagers à l'exception de ceux cités à l'article Uh I.2 ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les containers d'habitation et de stockage hors terrains prévus à cet effet ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les sous-sols à l'exception de ceux cités à l'article Uh I.2.

ARTICLE Uh I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Sont autorisées :

- Dans l'espace non aedificandi repéré sur le document graphique, seules sont autorisées les clôtures ;
- Les logements s'ils sont liés et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité hôtelière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les dépôts de véhicules usagers à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement bâti existant ;
- Les sous-sols si une garantie technique attestée par un bureau d'études agréé par la commune existe.

ARTICLE Uh I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uh II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

- Par rapport à la voie : non réglementé
- Par rapport aux limites séparatives : sur plus de la moitié d'une de leurs faces, lorsqu'elles ne jouxtent pas une des limites latérales, avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie publique ou privée et en limites séparatives.

Concernant la hauteur :

La règle générale :

La hauteur des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	Hauteur de façade	Acrotère
Uh	11 m	6 m

Pour les annexes :

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,70 mètres au point le plus haut.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées dans la règle générale peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante (maximum) ;
- Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée hormis pour des raisons techniques ou d'accessibilité et prescriptions spécifiques pour les secteurs exposés au risque de submersion marine.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement, d'eaux usées, ...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Concernant l'emprise au sol :

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 70%.

ARTICLE Uh II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**La règle générale :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des nouvelles constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Toitures :

Pour les volumes principaux, les toitures présenteront deux pans. La pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

Les toitures-terrasses, à faible pente ou à 1 pan sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires, les extensions et les annexes. La végétalisation de ces toitures est recommandée.

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique (toiture 4 pans, retroussis... sont alors possibles).

La couverture des constructions principales (hormis les souches de cheminées) doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (ardoises ou matériaux similaires à l'ardoise par leur taille, leur aspect et leur teinte en règle générale).

D'autres types de couverture (zinc, vitrage pour les vérandas, autres matériaux similaires à l'ardoise, étanchéité et toiture végétale) sont autorisés pour les volumes secondaires et bâtiments annexes.

Les châssis de toits sont autorisés en symétrie avec les ouvertures du rez-de-chaussée ou des étages. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie ...).

Couleurs et matériaux :

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits {brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre...} ;
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre {PVC imitant le bois, fausses pierres...} ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, tôle ondulée...) ;
- L'emploi de bacs métalliques en acier.

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien qui présente des tonalités marron-beige-grises (liée à la présence de la pierre) ou blanches (liée aux enduits à la chaux), selon le nuancier en annexe n°4.

Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux.

Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.

Les menuiseries présenteront des couleurs en contraste avec celles de la façade (rappel des maisons de pêcheurs qui présentent des couleurs rouge / bleue / blanche / verte), selon le nuancier en annexe n°4.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).

Performances énergétiques et environnementales :

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;
- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

En limite sur la voie publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres peuvent être autorisées lorsque celles-ci permettent l'intégration paysagère d'éléments techniques {local poubelle, poste EDF...}.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Lisses ajourées {dans ce cas, l'écartement entre le plein et le vide doit être identique}.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures séparatives est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel. Elle ne devra pas excéder 1,50 mètres sur la profondeur de la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parcelles ayant des bâtiments ou des hangars à vocation artisanale ou commerciale et ce pour des raisons de sécurité.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Claustres sauf sur le linéaire de clôture correspondant à la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade),
- Lisses ajourées.

En limites avec un espace agricole ou naturel :

La hauteur des clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel.

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

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales,
- Grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole,
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc,
- Aucune clôture.

La hauteur des clôtures végétales en limite avec un espace agricole ou naturel peut être supérieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Uh II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique (haies, alignements d'arbres, parcs et jardins) doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre 2 du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

ARTICLE Uh II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées par des matériaux perméables.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

Le stationnement des cycles doit être prévu de la manière suivante :

- l'espace destiné au stationnement des cycles doit être couvert et clos.
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les bâtiments à usage tertiaire : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE Uh III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

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.

Les voies de circulation:

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.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Uh III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 6 : LA ZONE UI

La zone **UI** correspond aux campings de l'agglomération.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UI I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UI I.2.

ARTICLE UI I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Dans la zone UI sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.) ;
- Le camping et le caravanage ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs sous réserve d'être implantées dans un camping et d'une bonne insertion dans le site ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à des activités sportives et de loisirs ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à l'activité d'hébergement de plein air {restaurant, commerce, services, piscine, bâtiment de stockage, bureaux...} ;
- Les installations et constructions d'intérêt collectif et/ou liées à des services publics ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

ARTICLE UI I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : les constructions doivent s’implanter en observant un recul d’au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques, privées existantes, modifiées ou à créer.
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions devront s’implanter en retrait d’au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions particulières :

Des règles d’implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n’excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l’amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d’approbation du PLU ;
- Pour l’aménagement, pour la reconstruction d’un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou l’extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l’environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu’il n’est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l’itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

Concernant la hauteur :

La règle générale :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder dans la zone UI :

SECTEUR	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
UI	9 m	4 m

La hauteur des constructions de type résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs ne devra pas excéder 3,70 mètres au point le plus haut.

La hauteur des installations sportives et/ou de loisirs ne devra pas excéder 9 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées dans la règle générale peut être autorisée ou imposée pour des raisons d’architecture, notamment en vue d’harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante (maximum) ;

- Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée hormis pour des raisons techniques ou d'accessibilité et prescriptions spécifiques pour les secteurs exposés au risque de submersion marine.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement, d'eaux usées, ...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Concernant l'emprise au sol :

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 70%.

ARTICLE UI II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des nouvelles constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Toitures :

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique {toiture 4 pans, retroussis... sont alors possibles}.

La couverture des constructions principales (hormis les souches de cheminées) doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat {matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte en règle générale}.

D'autres types de couverture (zinc, vitrage pour les vérandas et autres matériaux similaires à l'ardoise) sont autorisés pour les volumes et bâtiments annexes.

Les châssis de toits sont autorisés en symétrie avec les ouvertures du rez-de-chaussée ou des étages. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie ...).

Les règles ci-dessus (toitures) ne s'appliquent pas aux habitations légères de loisirs ainsi qu'aux résidences mobiles. L'aspect esthétique des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Couleurs et matériaux :

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits {brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre...} ;
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre {PVC imitant le bois, fausses pierres...} ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire {fibro-ciment, tôle ondulée...}.

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien qui présente des tonalités marron-beige-grises (liée à la présence de la pierre) ou blanches (liée aux enduits à la chaux), selon le nuancier en annexe n°4.

Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux.

Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.

Les menuiseries présenteront des couleurs en contraste avec celles de la façade (rappel des maisons de pêcheurs qui présentent des couleurs rouge / bleue / blanche / verte), selon le nuancier en annexe n°4.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).

Pour les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles, est également autorisé le bardage bois naturel ou un autre matériau s'harmonisant avec l'environnement proche.

Clôtures :

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;
- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

En limite sur la voie publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres peuvent être autorisées lorsque celles-ci permettent l'intégration paysagère d'éléments techniques {local poubelle, poste EDF...}.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Lisses ajourées.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures séparatives est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel. Elle ne devra pas excéder 1,50 mètres sur la profondeur de la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parcelles ayant des bâtiments ou des hangars à vocation artisanale ou commerciale et ce pour des raisons de sécurité.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Claustres sauf sur le linéaire de clôture correspondant à la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade),
- Lisses ajourées.

En limites avec un espace agricole ou naturel :

La hauteur des clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel.

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

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales,
- Grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole,
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc,
- Aucune clôture.

La hauteur des clôtures végétales en limite avec un espace agricole ou naturel peut être supérieure à 1,80 mètres.

ARTICLE UI II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique (haies, alignements d'arbres, parcs et jardins) doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre 2 du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

Les espaces libres, d'aires de jeux, espaces verts communs paysagers doivent présenter au moins 20% de la surface totale.

Les campings et les aires de stationnement et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant un écran.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

ARTICLE UI II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UI III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

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.

Les voies de circulation:

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.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UI III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 7 : LA ZONE Ug

La zone **Ug** correspond à un centre de vacances, composé de petites constructions à usage d'hébergement touristique.

SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ug I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuy et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements autres que ceux cités à l'article Ug I.2 ;
- Les commerces de détail et de restauration autres que ceux cités à l'article Ug I.2 ;
- Le commerce de gros ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage industriel ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Ug I.2 ;
- Les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les déchets de toute nature, de véhicules usagers, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

ARTICLE Ug I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuy et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Dans la zone Ug sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.) ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique autres que l'hébergement hôtelier ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées aux activités du centre de vacances (commerces de détail et de restauration, piscine, bâtiment de stockage, bureaux) ;
- Les installations et constructions d'intérêt collectif et/ou liées à des services publics ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

ARTICLE Ug I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ug II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : les constructions doivent s'implanter en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques, privées existantes, modifiées ou à créer.
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie publique ou privée et en limites séparatives.

Concernant la hauteur :

La règle générale :

Pour les nouvelles constructions et extensions (hors annexes), la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
Ug	9 m	3,7 m

Pour les annexes :

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,70 mètres au point le plus haut.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées dans la règle générale peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante (maximum) ;
- Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée hormis pour des raisons techniques ou d'accessibilité et prescriptions spécifiques pour les secteurs exposés au risque de submersion marine.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement. d'eaux usées, ...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Concernant l'occupation sur la parcelle :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 25% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

ARTICLE Ug II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des nouvelles constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Toitures :

La couverture des constructions principales (hormis les souches de cheminées) doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat {matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte en règle générale}.

D'autres types de couverture (zinc, vitrage pour les vérandas et autres matériaux similaires à l'ardoise) sont autorisés pour les volumes et bâtiments annexes.

Les châssis de toits sont autorisés en symétrie avec les ouvertures du rez-de-chaussée ou des étages. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastres dans la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie ...).

Les règles ci-dessus {toitures} ne s'appliquent pas aux habitations légères de loisirs ainsi qu'aux résidences mobiles. L'aspect esthétique des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Couleurs et matériaux :

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre...);
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre {PVC imitant le bois, fausses pierres...};
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire {fibro-ciment, tôle ondulée...}.

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien qui présente des tonalités marron-beige-grises (liée à la présence de la pierre) ou blanches (liée aux enduits à la chaux), selon le nuancier en annexe n°4.

Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux.

Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.

Les menuiseries présenteront des couleurs en contraste avec celles de la façade (rappel des maisons de pêcheurs qui présentent des couleurs rouge / bleue / blanche / verte), selon le nuancier en annexe n°4.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).

Pour les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles, est également autorisé le bardage bois naturel ou un autre matériau s'harmonisant avec l'environnement proche.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;
- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

En limite sur la voie publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres peuvent être autorisées lorsque celles-ci permettent l'intégration paysagère d'éléments techniques {local poubelle, poste EDF...}.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Lisses ajourées.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures séparatives est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel. Elle ne devra pas excéder 1,50 mètres sur la profondeur de la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parcelles ayant des bâtiments ou des hangars à vocation artisanale ou commerciale et ce pour des raisons de sécurité.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,

- Claustres sauf sur le linéaire de clôture correspondant à la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade),
- Lisses ajourées.

En limites avec un espace agricole ou naturel :

La hauteur des clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel.

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

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales,
- Grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole,
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc,
- Aucune clôture.

La hauteur des clôtures végétales en limite avec un espace agricole ou naturel peut être supérieure à 1,80 mètres.

ARTICLE Ug II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique (haies, alignements d'arbres, parcs et jardins) doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre 2 du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

Les espaces libres, d'aires de jeux, espaces verts communs paysagers doivent présenter au moins 20% de la surface totale.

Les campings et les aires de stationnement et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant un écran.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

ARTICLE Ug II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE Ug III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

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.

Les voies de circulation:

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 édifiés et dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Ug III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 8 : LA ZONE Ue

La zone **Ue** correspond à la place bordant le boulevard de l’Océan. Elle est destinée à accueillir des activités d’animation {loisirs, commerces...}.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ue I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les commerces autres que ceux cités à l'article Ue I.2 ;
- Le commerce de gros ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les containers d'habitation ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- Les exploitations agricoles et forestières.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Ue I.2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les dépôts de véhicules usagers.

ARTICLE Ue I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Dans la zone Ue, sont autorisés :

- Les commerces sous réserve que la surface totale n'excède pas 200 m² (pour l'ensemble des commerces) sur le terrain d'assiette du projet ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

ARTICLE Ue I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ue II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions principales doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : sur plus de la moitié d'une de leurs faces à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite substituant) et emprises publiques.
- Par rapport aux limites séparatives : lorsqu'elles ne jouxtent pas une des limites latérales, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées :

- Pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant la hauteur :

La règle générale :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra pas excéder 5 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées dans la règle générale peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée hormis pour des raisons techniques ou d'accessibilité et prescriptions spécifiques pour les secteurs exposés au risque de submersion marine.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Concernant l'emprise au sol :

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 50%.

ARTICLE Ue II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

L'aspect esthétique des constructions doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;
- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

ARTICLE Ue II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : si l'état phytosanitaire des sujets représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes).

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique (haies, alignements d'arbres, parcs et jardins) doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre 2 du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

ARTICLE Ue II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE Ue III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

Les voies de circulation:

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.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Ue III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 9 : LA ZONE Ui

La zone **Ui** correspond à la zone d'activités artisanales La Lande.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone Ui est destinée aux activités et installations de caractère professionnel, commercial, artisanal et industriel de toute nature susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE Ui I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements ;
- Les bureaux autres que ceux autorisés à l'article Ui I.2 ;
- Les commerces (détail, restauration, de gros) ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les containers d'habitation ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux cités à l'article Ui I.2.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Ui I.2 ;
- Les dépôts de véhicules usagers ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE Ui I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés :

- Les bureaux sous réserve qu'ils soient liés aux activités artisanales et industrielles,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone d'activités ;
- Le local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition : - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, - que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

ARTICLE Ui I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ui II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque lot devra comprendre au minimum une construction, y compris pour les activités de stockage. Ne seront pas considérés comme des constructions, les éléments modulaires mobiles du type « Algeco », remorque de camion, résidence mobile de loisirs.

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits dans la marge de recul.
- Par rapport aux limites séparatives : lorsqu'elles ne jouxtent pas une des limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, ne seront autorisées que des aires de stationnement paysagées liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées :

- Le long de la RD 140, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à ces voies sauf dans les cas suivants :
 - > pour les installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental,
 - > pour la reconstruction des constructions existantes. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment),
 - > des bâtiments techniques liés à l'exploitation des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Pour les installations classées qui doivent respecter une marge d'isolement de 20 mètres par rapport aux limites des autres zones. Toutefois, pourront être admises dans ces marges d'isolement les constructions destinées aux bureaux nécessaires aux activités ainsi que des aires de stationnement.
- Pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Par rapport à la voie, lorsque les constructions édifiées sur des parcelles contigües sont construites selon un alignement différent, la nouvelle construction pourra s'implanter dans la continuité de la façade voisine ;

- Par rapport à la voie, aux équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, station de lavage, garage...) qui relèvent de la réglementation spécifique les concernant ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant la hauteur :

La règle générale :

Pour les nouvelles constructions et extensions (hors annexes), la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.
- Dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE Ui II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

L'aspect esthétique des constructions doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Couleurs et matériaux :

Les façades, toitures et ouvertures devront présenter un aspect fini en termes de matériaux. Ne seront pas tolérés les parpaings non enduits, les matériaux de récupération, etc.

Le traitement des bandes de rive et des cornières de la construction comme l'entourage des ouvertures ne pourra être de couleur différente du reste du bardage, à moins d'un ton au-dessus ou en-dessous.

Le blanc est interdit.

Si la parcelle comprend 2 ou plusieurs constructions, celles-ci devront être réalisées en harmonie avec de la construction principale.

Clôtures :

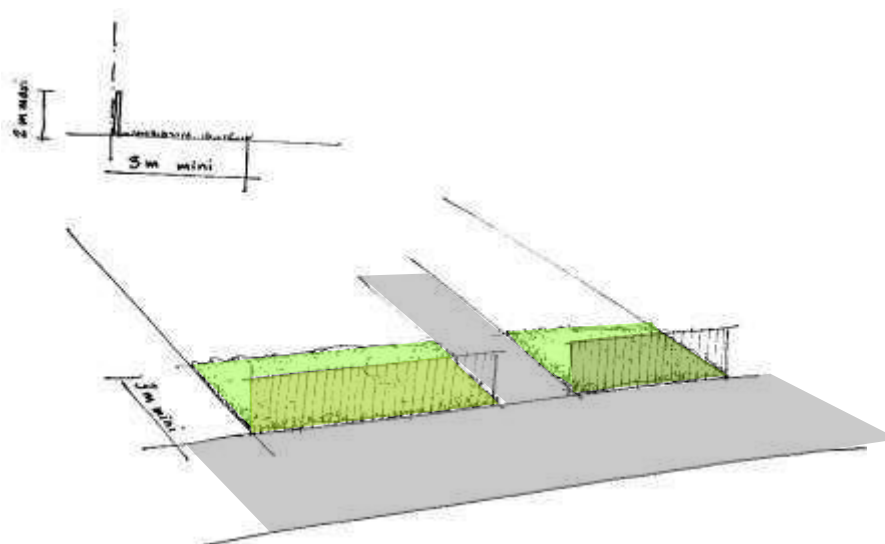
En façade :

Aucune clôture n'est obligatoire.

Dans le cas d'une réalisation de clôture, sont autorisées :

- un grillage plastifié gris ou noir, torsadé, noyé dans une haie vive mixte, d'une hauteur maximale de 2 m,
- des panneaux soudés gris ou noirs, en accompagnement d'une bande engazonnée de 3 m minimum de large, d'une hauteur de 2 m maximum,
- une haie non taillée, composées de végétaux variés à l'exception de tout résineux et laurier palme,
- aucune clôture grillagée, mais une bande engazonnée régulièrement entretenue, d'une emprise de 3 ml minimum, avec des plantations d'arbustes et d'arbres,
- aucune clôture grillagée, mais une bande arbustive, d'une emprise de 3 ml minimum.

Si des raisons techniques le nécessitent, tout autre principe de clôture devra recevoir l'agrément du maître d'ouvrage de l'opération avant dépôt du permis de construire.



En limites séparatives :

Aucune clôture n'est obligatoire. Dans le cas de réalisation de celles-ci, elles devront être composées de :

- grillage plastifié soudé gris ou noir, sur des montants de section carrée ou en T, d'une hauteur maximale de 2 m, les massifs d'ancrage, le cas échéant, ne pouvant dépasser le niveau du sol fini,
- grillage plastifié accompagné d'une haie mixte ou monospécifique, l'utilisation de résineux ou de laurier palme étant proscrite. Ces plantations pourront notamment masquer une zone de stockage ou de stationnement, et permettra de préserver la clôture grillagée des manœuvres des véhicules.

Une haie simple pourra constituer la limite de propriété, sous la forme de « haie debout », avec accord des deux parties. En cas de revente d'un terrain, le futur acquéreur devra supporter les servitudes liées à la présence de cette éventuelle haie.

Sinon, elle devra être implantée à 50 cm de la limite de terrain et maintenue à une hauteur de 2 mètres de haut maximum, conformément au Code Civil.

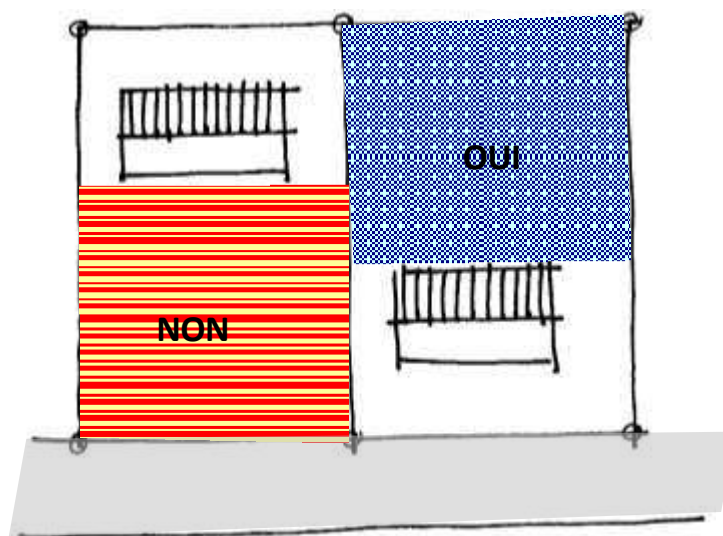
Les zones de stockage :

Il est souhaité que le stockage soit réalisé au maximum sous couvert.

Néanmoins, le stockage de matériel, matériaux, engins ne pouvant être réalisé sous abri pour des raisons techniques, devra être réalisé en arrière de la construction principale et non visible des voies principales, conformément aux deux schémas ci-après :

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées au plan d'implantation.

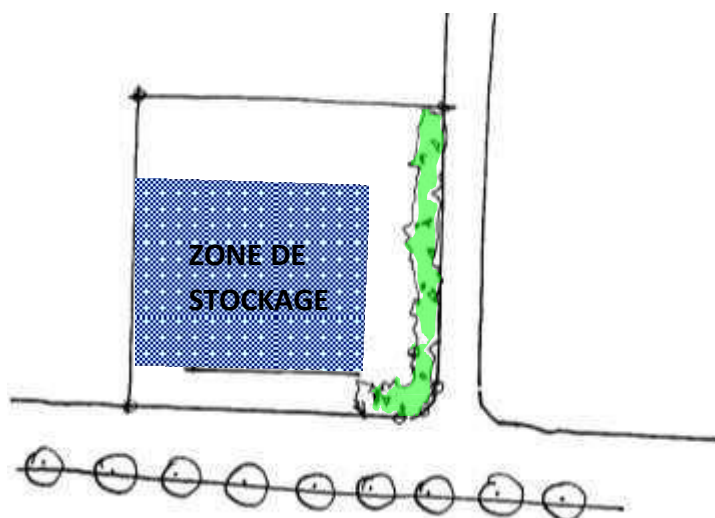
Les constructions ne pourront présenter une façade aveugle sur les voies et emprises publiques, à moins que le terrain d'assiette de la construction ne se situe sur plusieurs de ces voies et emprises.



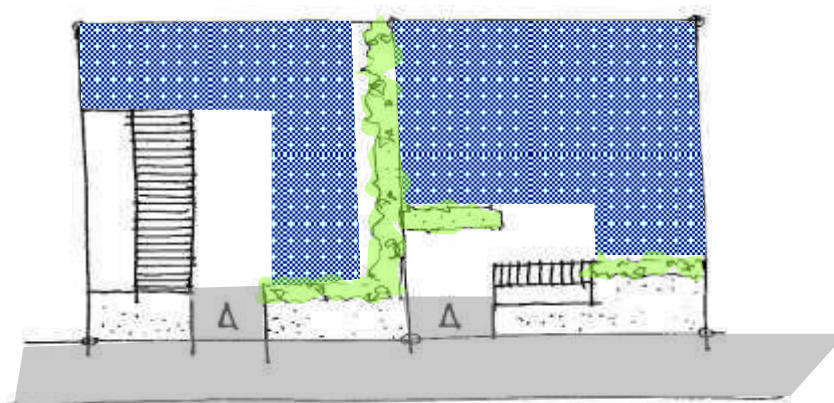
Les constructions devront s'implanter en fonction des impératifs techniques et ménager les zones de stockage en arrière de bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un terrain comprenant 2 façades, l'implantation générale se fera par rapport à la voie la plus circulée. Dans ce cas, la deuxième façade devra prévoir une haie suffisamment importante pour masquer la zone de stockage.

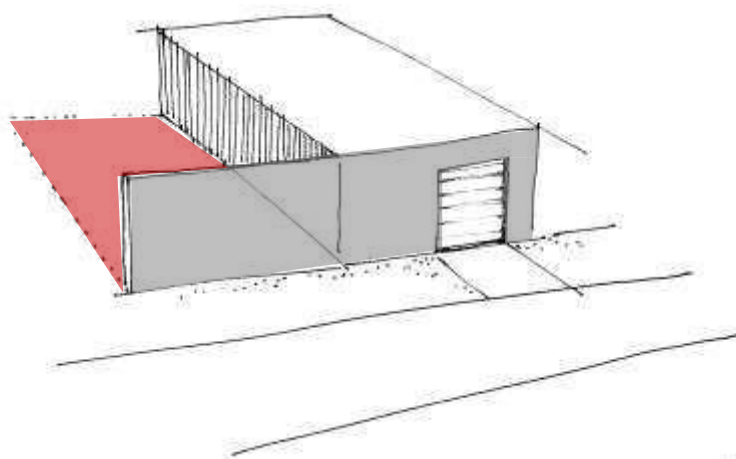
En tout état de cause, les constructions devront s'implanter dans les « zones d'implantation principale » définies au plan de masse.



Si la zone de stockage reste largement visible depuis les voies et emprises publiques, un écran végétal sera imposé, en raison de la taille de la construction par rapport à la parcelle, ou en raison de son orientation.



Si ces zones de stockage doivent être protégées, la clôture sera réalisée avec un grillage soudé gris ou noir, en arrière d'un masque prolongeant la façade du bâtiment.



ARTICLE Ui II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en terme d'essence.

Les espaces libres de toute construction ou fonction avérée (zones liées au stockage, au stationnement, aux manœuvres), ainsi que les marges de recul par rapport aux voies doivent être paysagées et régulièrement entretenues.

Ce paysagement pourra être constitué d'engazonnement, de plantations arbustives, de massifs, de plantations d'arbres.

L'émondage des arbres est proscrit. La taille est autorisée.

Si un arbre devait être abattu, le pétitionnaire devra en obtenir l'accord express du maître d'ouvrage avant toute action.

En tout état de cause, la disposition de toutes les plantations devra permettre l'entretien et le nettoyage en pied.

L'utilisation de thuyas et de cyprès est strictement interdite sur la zone, ainsi que tout résineux, à l'exception de pins.

Le laurier palme sera toléré uniquement à l'intérieur de la parcelle, afin de créer un masque aux zones de stockage ; néanmoins, d'autres essences peuvent être utilisées dans ce but : bambous, troène de Chine, Viorne tin, eleagnus ebbingei, escallonia, abelia grandiflora...

Les massifs ornementaux, les bandes arbustives et haies devront être composés au minimum de 3 essences, dont 1/3 au minimum devra être caduc afin de créer une haie vive.

Les zones engazonnées devront être correctement entretenues afin de ne pas permettre la montée en graine des graminées.

ARTICLE Ui II.4 – Stationnement

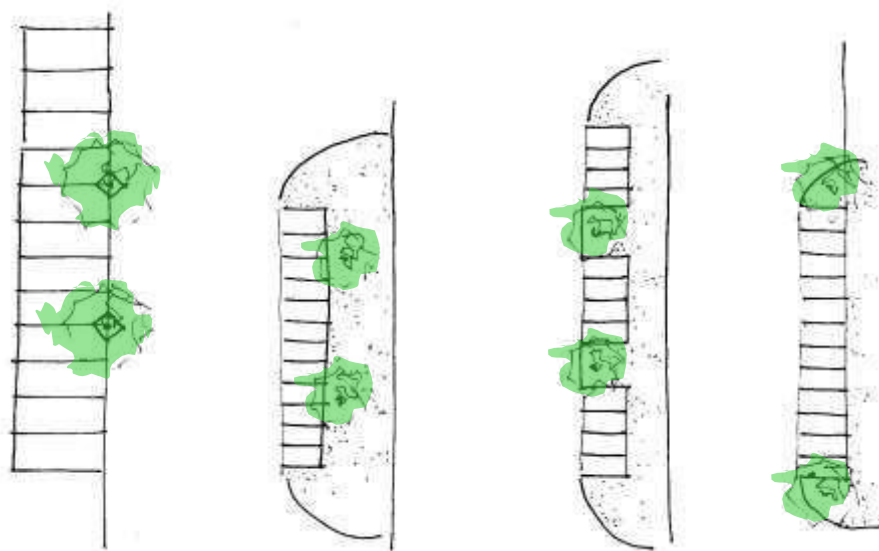
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

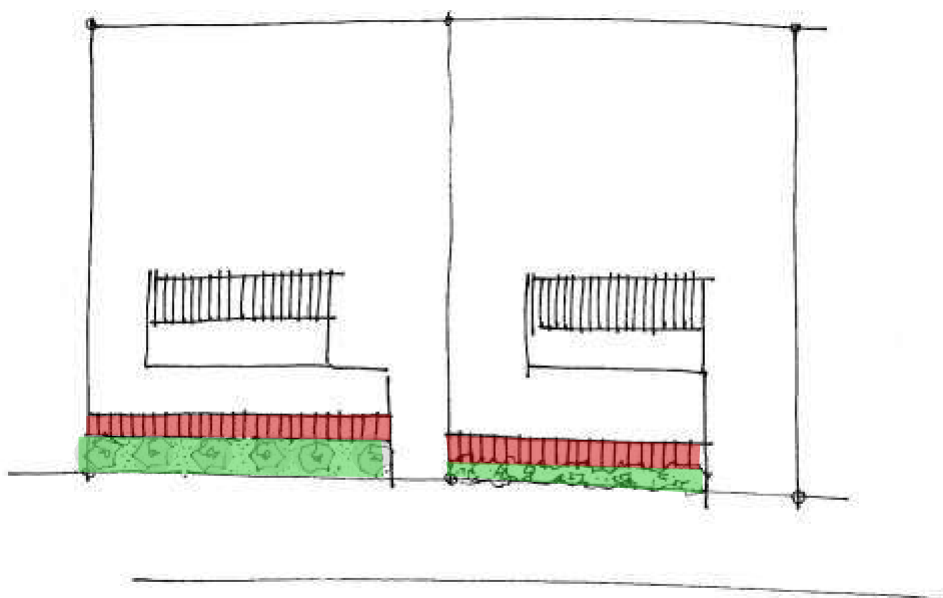
L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 6 véhicules, tel que figuré ci-dessous, à partir de 12 places de stationnement.



Les parkings en façade devront être évités tant que possible. Si les raisons techniques le nécessitent, un massif devra être implanté tout le long de ce stationnement afin d'en limiter l'impact.



SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE Ui III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

Les voies de circulation:

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 édifiés et dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Ui III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées liées aux activités dans le réseau public d'assainissement devront se conformer aux normes fixées par les réglementations en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 10 : LA ZONE Up

La zone **Up** est destinée aux activités portuaires et maritimes.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Up I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles précisées à l'article Up I.2.

ARTICLE Up I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Dans la zone Up, sont uniquement autorisés :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires et maritimes (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets.

ARTICLE Up I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Up II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Par rapport aux limites séparatives : lorsqu'elles ne jouxtent pas une des limites latérales, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées :

- Pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant la hauteur :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra pas excéder 8 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- Pour des activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE Up II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE Up II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Up II.4 – Stationnement

Il doit être aménagé un nombre de places suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins engendrés par les différentes activités prévues.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE Up III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

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

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

Article Up III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur naturel immédiatement constructible. Elle est destinée prioritairement à l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

L'aménagement de l'ensemble des zones 1AU est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Pièce n°3 du PLU).



CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

La zone 2AU est destinée à accueillir principalement de l'habitat.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

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

La zone A comprend les secteurs :

- > **Ac** correspondant aux parties du territoire situés sur le domaine terrestre de la commune affectées exclusivement aux activités aquicoles,
- > **Ac1** correspondant aux parties du territoire situés sur le domaine terrestre de la commune affectées exclusivement aux activités conchyliques,
- > **Ao** correspondant aux parties du territoire situés sur le domaine public maritime ou fluvial affectées aux activités aquicoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...),
- > **Azh** correspondant aux zones humides,
- > **Ai** correspondant à des sites d'activités économiques isolés au sein des espaces agricoles (STECAL),
- > **Ae** qui correspond au site accueillant les ateliers municipaux (STECAL),
- > **Ag** secteur identifiant l'activité de minigolf.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique sont interdites.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue et au paysage identifiés sur le document graphique (zones humides, haies, etc.), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article A I.2.

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article A I.2 ;
- La création de terrains de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE A I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, haies, etc.), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du

sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

Dans l'ensemble des zones toute ou en partie incluses dans le Domaine Public Maritime : toute occupation est soumise à autorisation préalable des gestionnaires du Domaine Public Maritime.

Dans l'ensemble de la zone A sauf dans les secteurs Azh, Ao, Ac, Ai, Ae et Ag sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières sous réserve d'être en dehors des espaces proches du rivage et d'avoir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Les locaux de permanence (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 de plancher ne dépasse pas 35 m².
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services, si elles sont strictement nécessaires aux activités de la zone, que ces activités soient accessoires à l'activité agricole déjà existante et qu'elles soient intégrées dans l'un des bâtiments faisant partie du corps d'exploitation.
- L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, sous réserve que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et 30 m² à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve de respecter les règles de réciprocité de l'article L111-3 du Code Rural.

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment qui a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve qu'il ait été édifié régulièrement.

Uniquement dans le secteur Ae, sont autorisés :

- Une augmentation de 30% de l'emprise au sol globale par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU sur l'ensemble de l'îlot de propriété est autorisée sous la forme d'extensions si celles-ci sont liées et nécessaires à l'activité des services techniques de la commune.

Uniquement dans le secteur Ai, sont autorisés :

- Une augmentation de 30% de l'emprise au sol globale par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU sur l'ensemble de l'îlot de propriété est autorisée sous la forme d'extensions en continuité avec le bâtiment principal si celles-ci sont liées à l'activité économique existante à la date d'approbation du présent PLU.

Uniquement dans le secteur Ac et Ac1, sont autorisés :

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) s'ils sont directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Un local de gardiennage intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole.
- Des locaux de gestion {bureaux, vestiaires, sanitaires...} s'ils sont intégrés dans les bâtiments d'exploitation.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :

> des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...,

> des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

- Les changements de destination des bâtiments existants s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Uniquement, dans le secteur Ao, sont autorisés :

- La création de locaux de gestion (bureau, vestiaire, sanitaires, intégrés aux bâtiments d'exploitation.
- Les terre-pleins, quais, cales, bassins (couverts ou non) ... directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre:

> des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage,

> des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

- Les changements de destination des bâtiments existants s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans l'ensemble de la zone A y compris dans le secteur Azh, sauf en zone Ag, sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

> 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 (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

> Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans la zone Ag :

Aucune construction et installation ne peut être autorisée.

ARTICLE A I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (et de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs AC et Ao.
- Par rapport aux limites séparatives : elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge de reculement sera d'au moins 2 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Le long des RD 153 et 140, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à ces voies sauf dans les cas suivants :
 - > pour les installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental,
 - > pour la reconstruction des constructions existantes. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment),
 - > des serres agricoles et des bâtiments techniques liés à l'exploitation des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Par rapport à la voie, lorsque les constructions édifiées sur des parcelles contigües sont construites selon un alignement différent, la nouvelle construction pourra s'implanter dans la continuité de la façade voisine ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant la hauteur :

La règle générale :

Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur ne devra pas dépasser 3,70 mètres pour la hauteur de façade ou l'acrotère et 8 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 8 mètres.

Les dispositions particulières :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante (maximum).
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées dans la règle générale peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante. Le point de référence est le point le plus haut des constructions existantes.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée hormis pour des raisons techniques ou d'accessibilité et prescriptions spécifiques pour les secteurs exposés au risque de submersion marine.

- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.
- Pour des activités comportant des impératifs techniques particuliers.

Concernant l'emprise au sol :

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation dans la zone A et pour les extensions des constructions existantes dans les secteurs Ae et Ai, l'extension est limitée à 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Article A II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

Pour les constructions à usage d'habitations :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des nouvelles constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitations :

Pour les volumes principaux, les toitures présenteront deux pans. La pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

Les toitures-terrasses, à faible pente ou à 1 pan sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires et les extensions. La végétalisation de ces toitures est recommandée.

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique {toiture 4 pans, retroussis... sont alors possibles}.

La couverture des constructions principales (hormis les souches de cheminées) doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat {matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte en règle générale}.

D'autres types de couverture (zinc, vitrage pour les vérandas et autres matériaux similaires à l'ardoise) sont autorisés pour les volumes secondaires.

Les châssis de toits sont autorisés en symétrie avec les ouvertures du rez-de-chaussée ou des étages. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie ...).

Couleurs et matériaux :

Pour les constructions à usage d'habitations :

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre...) ;
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre {PVC imitant le bois, fausses pierres...} ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, tôle ondulée...).

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien qui présente des tonalités marron-beige-grises (liée à la présence de la pierre) ou blanches (liée aux enduits à la chaux), selon le nuancier en annexe n°4.

Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux.

Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.

Les menuiseries présenteront des couleurs en contraste avec celles de la façade (rappel des maisons de pêcheurs qui présentent des couleurs rouge / bleue / blanche / verte), selon le nuancier en annexe n°4.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).

Pour les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles, est également autorisé le bardage bois naturel ou un autre matériau s'harmonisant avec l'environnement proche.

La couleur est souvent donnée par les matériaux constitutifs des constructions mais aussi par différents revêtements applicables en façade : vêtue bois, aluminium ou acier laqué, zinc, enduits...

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Intervention sur le bâti ancien :

En cas d'interventions sur le bâti ancien, 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.}, et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien doivent être en cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice {maison rurale, bâti agricole traditionnel, maisons bourgeoises, etc.}.

Les extensions sont autorisées lorsqu'elles sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc et ocre sont interdits.

Les interventions portant sur des éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales :

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;
- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure des RD 140 et 153 pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

En limite sur la voie publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres peuvent être autorisées lorsque celles-ci permettent l'intégration paysagère d'éléments techniques (local poubelle, poste EDF...).

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Lisses ajourées.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures séparatives est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel. Elle ne devra pas excéder 1,50 mètres sur la profondeur de la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parcelles ayant des bâtiments ou des hangars à vocation artisanale ou commerciale et ce pour des raisons de sécurité.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Claustres sauf sur le linéaire de clôture correspondant à la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade),
- Lisses ajourées.

En limites avec un espace agricole ou naturel :

La hauteur des clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel.

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

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales,
- Grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole,
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc,
- Aucune clôture.

La hauteur des clôtures végétales en limite avec un espace agricole ou naturel peut être supérieure à 1,80 mètres.

ARTICLE A II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : si l'état phytosanitaire des sujets représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes).

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique (haies, alignements d'arbres...) doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre 2 du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

ARTICLE A II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**ARTICLE A III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures****Les accès :**

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

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.

Les voies de circulation:

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.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

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

- > **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- > **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, pouvant comprendre des constructions à usage d'habitation ;
- > **Nzh** délimitant les zones humides ;
- > **Nl** secteur destiné à recevoir des équipements d'intérêt collectif et les aménagements liés aux loisirs (activités de plein-air, de détente et du stationnement) ;
- > **Nc** destiné à recevoir des activités légères de loisirs, de camping et de caravanage ;
- > **Ne** secteur affecté à l'emprise de la station d'épuration et à la plate-forme de déchets verts.



SECTION I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des cas précisés à l'article I.2.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, toutes les occupations et utilisations du sol non permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU sont interdites.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique sont interdites.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue et au paysage identifiés sur le document graphique (zones humides, haies, etc.), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article N I.2.

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération à l'exception de ceux autorisés dans le secteur Ne à l'article I.2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article A I.2 ;
- La création de nouveaux terrains de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE N I.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espace urbanisé, sont autorisés les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Pour les terrains classés concernés par le risque submersion marine dans le PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au PLU.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, haies, etc.), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

Dans l'ensemble des zones toute ou en partie incluses dans le Domaine Public Maritime : toute occupation est soumise à autorisation préalable des gestionnaires du Domaine Public Maritime.

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- La réfection des bâtiments existants ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Uniquement dans le secteur Na :

- L'extension mesurée des habitations existantes, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède

pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU approuvé le 28 janvier 2014.

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve qu'il ait été édifié régulièrement.

Uniquement dans le secteur NI :

- Les installations si elles sont directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement ;
- Les installations liées à l'aménagement des aires de camping-cars.

Uniquement dans le secteur Nc :

- Le camping, le caravanage et les résidences mobiles de loisirs,
- Les réhabilitations et les mises aux normes des constructions et installations existantes,
- Les aménagements liés et nécessaires à l'activité de camping sous réserve de respecter la loi Littoral,
- L'extension mesurée des habitations existantes, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Uniquement dans le secteur Ne :

- Les aménagements et les installations nécessaires à l'activité de la station d'épuration et de la plate-forme de déchets verts.
- Les dépôts nécessaires au fonctionnement des activités de la station d'épuration et de la plate-forme de déchets verts.

ARTICLE N I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N II.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Concernant l'implantation :

La règle générale :

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : à au moins 5 mètres de la limite d’emprise des voies publiques ou privées {et de toute limite s’y substituant) et emprises publiques.
- Par rapport aux limites séparatives : elles peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d’implantation en retrait, la marge de reculement sera d’au moins 2 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles d’implantation différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Le long des RD 153 et 140, les constructions devront s’implanter en retrait d’au moins 35 mètres par rapport à ces voies sauf dans les cas suivants :

> pour les installations et constructions nécessaires à l’exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental,

> pour la reconstruction des constructions existantes. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu’il n’est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l’itinéraire routier (visibilité notamment),

> des bâtiments techniques liés à l’exploitation des systèmes de production d’énergie renouvelable.

- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Pour des motifs d’ordre architectural ou d’unité d’aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives.

Des règles d’implantation différentes peuvent être appliquées :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n’excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Pour l’amélioration des performances énergétiques des constructions existantes à la date d’approbation du PLU ;
- Par rapport à la voie, lorsque les constructions édifiées sur des parcelles contigües sont construites selon un alignement différent, la nouvelle construction pourra s’implanter dans la continuité de la façade voisine ;
- Pour l'aménagement, pour la reconstruction d’un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli dans un délai de dix ans, ou pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment) ;
- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

Concernant la hauteur :

Pour les constructions et extensions à usage d’habitations :

- La hauteur ne devra pas dépasser 3,70 mètres pour la hauteur de façade ou l'acrotère et 8 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 8 mètres.

Les dispositions particulières :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à la même hauteur que celle de la construction existante (maximum).
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).
- Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.
- Pour des activités comportant des impératifs techniques particuliers.

Concernant l'emprise au sol :

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation dans le secteur Na et le secteur Nc et pour les extensions des constructions existantes dans le secteur Nc, l'extension est limitée à 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Volumétrie et extensions :

Pour les constructions à usage d'habitations :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des nouvelles constructions devra s'apparenter

aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Pour les autres constructions :

Les extensions doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitations :

Pour les volumes principaux, les toitures présenteront deux pans. La pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

Les toitures-terrasses, à faible pente ou à 1 pan sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires et les extensions. La végétalisation de ces toitures est recommandée.

Les reconstructions et rénovations du bâti ancien pourront se faire à l'identique (toiture 4 pans, retroussis... sont alors possibles).

La couverture des constructions principales (hormis les souches de cheminées) doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte en règle générale).

D'autres types de couverture (zinc, vitrage pour les vérandas et autres matériaux similaires à l'ardoise) sont autorisés pour les volumes secondaires.

Les châssis de toits sont autorisés en symétrie avec les ouvertures du rez-de-chaussée ou des étages. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie ...).

Pour les autres constructions :

L'aspect esthétique des constructions doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Couleurs et matériaux :

Pour les constructions à usage d'habitations :

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique, creuse, parpaing, carreaux de plâtre...) ;
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres...) ;

- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, tôle ondulée...).

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien qui présente des tonalités marron-beige-grises (liée à la présence de la pierre) ou blanches (liée aux enduits à la chaux), selon le nuancier en annexe n°4.

Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux.

Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.

Les menuiseries présenteront des couleurs en contraste avec celles de la façade (rappel des maisons de pêcheurs qui présentent des couleurs rouge / bleue / blanche / verte), selon le nuancier en annexe n°4.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïque, toiture végétale...).

Pour les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles, est également autorisé le bardage bois naturel ou un autre matériau s'harmonisant avec l'environnement proche.

Pour les autres constructions :

L'utilisation de la couleur devra être utilisée de façon harmonieuse, en tenant compte de la taille des volumes bâtis (prévoir des teintes plutôt neutres pour les grands volumes).

La couleur est souvent donnée par les matériaux constitutifs des constructions mais aussi par différents revêtements applicables en façade : vêtiture bois, aluminium ou acier laqué, zinc, enduits...

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Intervention sur le bâti ancien :

En cas d'interventions sur le bâti ancien, 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.}, et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien doivent être en cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice {maison rurale, bâti agricole traditionnel, maisons bourgeoises, etc.}.

Les extensions sont autorisées lorsqu'elles sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc et ocre sont interdits.

Les interventions portant sur des éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales :

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

Les murs en pierres sèches devront être conservés et réhabilités.

Dans tous les cas, sont interdits :

- Les murs de ciment brut, parpaings bruts, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton hormis celles de moins de 50 cm (soubassement), les brandes ou les panneaux plastiques ;
- Les haies de conifères et de résineux taillées.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure des RD 140 et 153 pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

En limite sur la voie publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres peuvent être autorisées lorsque celles-ci permettent l'intégration paysagère d'éléments techniques {local poubelle, poste EDF...}.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Lisses ajourées.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures séparatives est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel. Elle ne devra pas excéder 1,50 mètres sur la profondeur de la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parcelles ayant des bâtiments ou des hangars à vocation artisanale ou commerciale et ce pour des raisons de sécurité.

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

- Talus, haies végétales d'essences locales et variées,
- Murets traditionnels existants,
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois,
- Murs bahuts enduits sur les 2 faces d'une hauteur maximale de 0,60 mètres ou en pierre apparente,
- Claustras sauf sur le linéaire de clôture correspondant à la marge de recul (distance entre la voie et le plan de façade),
- Lisses ajourées.

En limites avec un espace agricole ou naturel :

La hauteur des clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est limitée à 1,80 m au-dessus du sol naturel.

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

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales,
- Grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- Clôture de type agricole,
- Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc,
- Aucune clôture.

La hauteur des clôtures végétales en limite avec un espace agricole ou naturel peut être supérieure à 1,80 mètres.

ARTICLE N II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique (haies, alignements d'arbres, parcs et jardins) doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 1 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'annexe 6 du présent règlement ne sont pas recommandées.

ARTICLE N II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Il devra être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article N III.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès :

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour des raisons de fluidité.

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.

Les voies de circulation:

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 édifiés et dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. A ce titre, elles devront comporter

une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N III.2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

L'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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent mettre en œuvre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha.

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 :

-les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,

-les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

-les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le remblai des fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

La gestion des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les réseaux d'énergie :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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.

Lorsque qu'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 à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET AU PAYSAGE

LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DU L113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Certains terrains sont classés aux documents graphiques en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

LES ELEMENTS DU PAYSAGE AU TITRE DE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

1- Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres, alignements d'arbres et haies protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Pour les haies, les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement de végétaux sont considérés comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

2- Les boisements à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Toute intervention dans les secteurs délimités au document graphique comme tel est soumise à déclaration préalable.

En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé. La décision d'opposition ou de non-opposition à la demande d'interventions de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé sera prise en fonction :

- De la qualité, de la situation et de l'orientation du sujet par rapport aux enjeux écologiques, paysagers et de performances énergétiques des constructions ;
- De la densité des espaces boisés à proximité immédiate et de la présence de sujets jouant un rôle similaire ;

- Du projet d'aménagement auquel est liée l'intervention : exigence fonctionnelle majeure (création d'un accès à la parcelle, etc.), replantation prévue, etc.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un arbre compris dans l'espace boisé sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences recommandées à l'annexe 3 du présent règlement écrit), de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

LES COURS D'EAU

Dans les zones A et N, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones d'expansion de crue repérées et dans tous les cas observer un recul minimal de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux 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.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES ARCHEOLOGIQUES

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINEMENTS

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L123-1-5 IV DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservé, modifié ou créé, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré au titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour l'objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des 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.

En cas d'intervention 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, surélévations, percements, restructurations 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.

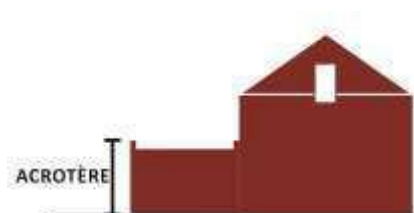
Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être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

ANNEXES

ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.



Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : toute construction non attenante à un volume principal ou secondaire et non utilisée pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

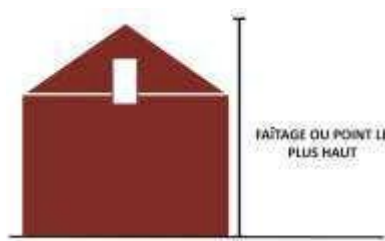
Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

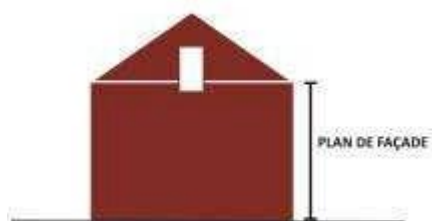
Façade : paroi extérieure d'une construction.

Façade principale : l'élévation comportant l'entrée principale du bâtiment.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants. La hauteur au faîtage est calculée de la manière suivante :



Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limites séparatives : limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

Limite latérale : la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Lucarne : Un élément de petite dimension. La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Toiture-terrasse végétalisée : Toit plat ou à faible pente (jusqu'à 30°) recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance, qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...).

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...).

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Elles doivent se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

Volume principal d'une construction : toute construction possédant la hauteur la plus élevée et constituant le volume le plus important érigé sur une parcelle. Dans le cas d'une habitation, il s'agit du volume principal destiné au logement.

Volume secondaire d'une construction : toute construction attenante à un volume principal, implantée sur un même fond et possédant nécessairement une hauteur inférieure à celle du volume principal.

ANNEXE N°2 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI

1. HABITAT TRADITIONNEL

La typologie de bâti « **traditionnel** » est la plus représentative du patrimoine architectural de la commune de Damgan. Cette typologie est caractérisée par une toiture en ardoise à doubles pentes, des linteaux en pierre autour des fenêtres constituant la façade principale et des lucarnes de type « Chien-assis ». L'habitat traditionnel à Damgan peut se caractériser par deux groupes : le *bâti de centre-bourg* et le *bâti individuel isolé*.

1.1 Bâti de centre-bourg

Le bâti de centre-bourg : Il se caractérise par un bâti en bande à l'alignement à la rue au sein d'une parcelle en lanière. Il est composé généralement d'un rez-de-chaussée, et des combles.



- N°1 Rue du Requer



- N°6 Rue du Requer



- N°8 rue du Requer



- N°5 au N°12 Rue du Clas Janèque



- N°6 au N°12 Rue du Clas Janèque



- N°35 Grande Rue



- N°19 Grande Rue



- N°24 Grande Rue



- N°12 Rue du Gohec



- N°11 bis rue de l'église



- N°6 rue de l'église



- N°12 Grande Rue



- N°3 Rue de l'Eglise



- N° 5 Rue de l'Eglise



- N° 33 Grande Rue



-N° 2 à N°5 Promenade du quartier Latin



- N° 23 Rue Gohec



-N°7 Rue de l'Eglise



-Rue de Keribel



-N° 24 à 30 Rue des Cap-Horniers



-11 Rue de l'Eglise



- N° 1 Place des Lavandières



-Impasse du Champ Dréana



- N°21 à 25 Rue des Cap-Hornier



- N° 2 Place des Lavandières



- N° 16 Rue Gohec



- N° 18 Rue Gohec



- N° 10 Rue du Requet



- N° 9 Rue de l'Eglise



- N° 10 Rue du Requet



- N° 1 rue Landrézac



- N° 3 Promenade Jean le Besque



- N° 3 Rue des Dunes



- N° 15 Avenue des Sinagots



- N° 26 Rue de la Plage



- N° 10 Rue Gohec



- N° 21 Rue de la Plage



- N° 9 Promenade Jean de Besque



- N° 8 à 10 Avenue de Plouharno



- N° 7 Allée des Paludiers



- 20 avenue des Plouharno



- N° 33 Rue du Port



- N° 2 Promenade Jean Le Besque



- N° 5 Rue Du Bradenn



- N° 2 et 3 Promenade du quartier Latin



- N° 1 Promenade du quartier latin



- N° 28 Rue du Port



- N° 8 Promenade Jean Le Besque



- N° 6 Rue de Parpež



- N° 2 Rue Pont St Sauveur



- N° 14 Rue Gohec



- N° 3 Impasse de la Pointe



- N° 2 Rue de Kerfleuret

1.2 Bâti individuel isolé

Le bâti individuel isolé : Il se caractérise par un bâti individuel. Le bâti est généralement implanté au milieu de la parcelle. Il est situé en dehors des centralités de la commune.



- N°34 Grande Rue



- N° 13 Rue de Kerfleuret



- N° 2 Rue de Landrezac



- N°12 Impasse de la Pointe



- N° 1 Rue de Toul Rann



- N°3 Rue de la Cale



- N° 19 Rue de Toul Rann



- N° 3 Rue de la Douane



-N° 37 Rue de Kervoyal



- N° 21 Avenue Pasteur



- N° 2 Rue de Porpez



- N° 1A Avenue Pasteur

2. Bâti des hameaux

La typologie du bâti des hameaux est caractérisée par un bâti ancien en pierre caractéristique des bâtiments liés au patrimoine agricole. Il y a peu d'ouverture au niveau de la toiture. Sa disposition est en bande. Les hameaux sont aussi constitués de bâtis plus récents.



- Impasse du Nivar



- N° 19 Rue Gohec



- N° 17 Rue Gohec



- N° 3, 5, 7 et 9 Impasse du Champ Dreano



- N° 4 Rue de la Douane



- N° 1 Promenade Jean Le Besque



- N° 19/ 19 bis rue du Port



- N° 15 Rue des Marais



- N° 2 Rue du Port



- N° 3 Impasse du Treuton



- N° 1 Impasse du Treuton



- N° 15 Rue des Marais



- N° 30 avenue de Plauharno



- N° 2 Rue de Guervert



- Rue du Libenn



-N° 3 Rue du Port



- N° 5 Chemin du Vieux Moulin



-N° 5,3 et 1 Rue du petit Bodo



-N° 8 et 8bis rue Guervert

-N° 4,6,8,8bis,10 et 12
Rue de Gueneguelo

-N°2 Rue de Parpèze



-N° 5 et 7 Rue de l'Etier



-N° 53 et 55 Chemin du Lic



- N° 5 et 7 Avenue de Plouharno



- N° 30 Avenue de Plouharno

3. Bâti balnéaire

La typologie du bâti balnéaire est caractérisée par un bâti individuel situé généralement le long du littoral. Ce patrimoine représente celui de l'ancienne bourgeoisie apparue lors de l'essor industriel de la seconde moitié du 19^{ème} siècle. Ce bâti présente une grande diversité architecturale (de volumes, de matériaux, et de couleurs) et se distingue bien de l'architecture traditionnelle. Cette diversité est due à la volonté des propriétaires de différencier leur maison de l'habitat traditionnel classique. L'architecture balnéaire ne présente pas de symétrie de façade, en effet, nous pouvons souvent observer un décrochement des volumes, formant une volumétrie complexe. Les fenêtres sont encadrées par des briques et des pierres de tailles de différentes couleurs. Ces bâtis sont entourés d'un jardin planté et clos dont l'ouverture au paysage et au jardin est caractéristique. Leur implantation en bord de mer leur confère une importance visuelle dans le paysage urbain. Les derniers éléments qui caractérisent l'architecture balnéaire sont le débordement des toitures sur les façades et la présence de balcons.



- N° 4 Rue de Kerfleuret



- N° 17 Rue de Bellevue



- N° 11 Rue des Dunes



- N° 40 Rue de l'Océan



- N° 39 Rue de l'Océan



- Impasse de la Pointe



- N° 27 Rue de la Plage



- N° 14 Rue du Dibenn



- N° 18 Avenue des
Sinagots



- N° 36 Bd de l'Océan



- N° 14, 16, 18, 20 Avenue
de Plouharna



- N° 6
Route de la Pointe



- N° 18 Rue de la Plage



- N° 34 Bd de l'Océan



- N° 2 Rue de Ker Habert



- N° 4 Rue des écoles



- N° 36 Rue de Kervoyal



- N° 2 rue du Prat Godet



- Bureau du Port de Peneff

ANNEXE N°3 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENTS

1. Commerces				
surface plancher (p)	de 0 à 300m ²	de 300m ² à 1000m ²	supérieur à 1000m ²	
			commerces généralistes à fonction principale alimentaire	commerces principalement non alimentaires
nombre de places de stationnement exigées	0 places	1 place par tranche de 50m ² de surface plancher	1 place par tranche de 30m ² de surface plancher	20 places de stationnement et 1 place de stationnement par tranche complète de 50m ² de surface de plancher de construction créée au-delà de 1000m ² de surface plancher

2. Services - Bureaux - Activité tertiaire - Activité médicale et para-médicale	1 place par tranche de 60m ² de surface plancher
---	---

3. Artisanat - Industrie - Entrepôt	au minimum 30% de la surface plancher (Il convient de compter 25 m ² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur).
-------------------------------------	---

4. Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre ou 1 place pour 2 chambres dans les cas d'emprise foncière restreinte
-------------------------	--

5. Habitat	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place balisée par tranche même incomplète de 250 m ² de surface de plancher Pour les deux roues : 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment
Habitat individuel hors opération d'aménagement	2 places par logement
Habitat individuel dans le cadre d'une opération d'aménagement	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Logements Locatifs avec prêts aidés par l'Etat	Aucune place de stationnement n'est imposée

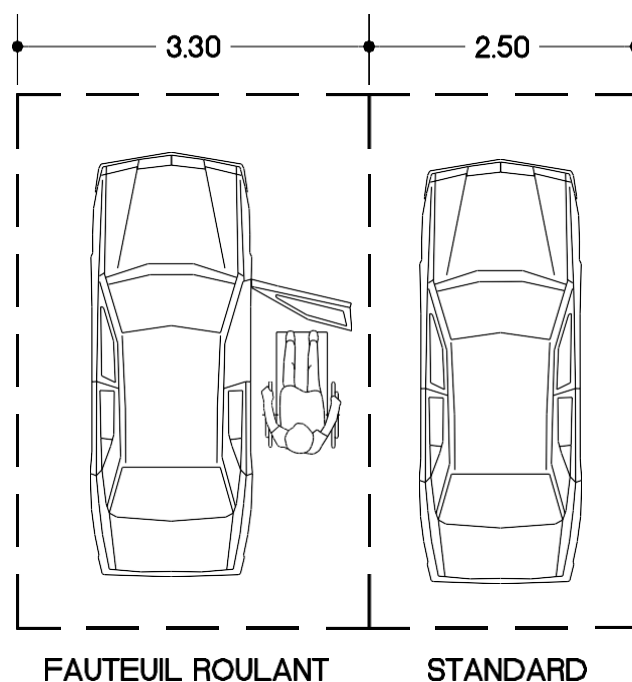
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

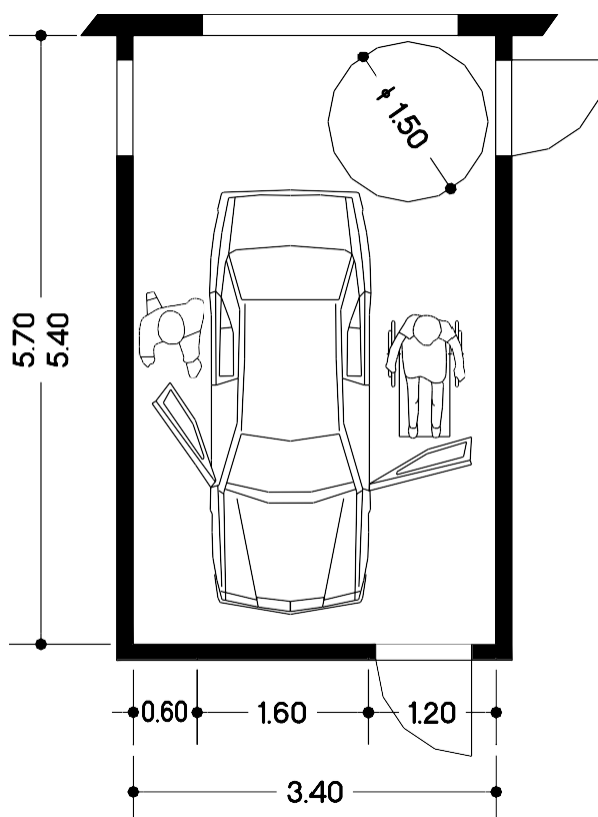
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



ANNEXE N°4 NUANCIER

Nuancier pour les enduits et peintures de façade :

Beige : RAL 1001 et 1019

Gris-marron : RAL 7000, 7002, 7005, 7006, 7010, 7023, 7030, 7037, 7040, 7045.

Blanc : RAL 1013, 1015, 9001, 9000, 9010, 9018.

Nuancier pour les menuiseries :

Rouge-brun : RAL 3002, 3020, 3027, 3031, 4010, 8012 et 8025.

Vert : RAL 6000, 6002, 6005, 6011, 6021, 6028, 6033.

Bleu : RAL 5000, 5002, 5007, 5010, 5012, 5014, 5021, 5023.

Gris : RAL 7000, 7005, 7010, 7011, 7012, 7016, 7026, 7031, 7037, 7040, 7043, 7023, 7046.

Blanc : RAL 9010



Couleurs non contractuelles

ANNEXE N°5 LISTE DES PLANTES INVASIVES

La plupart des plantes invasives sont d'origine américaine (régions subtropicale), mais quelques-unes sont des méridionales européennes. Toutes ont pu s'adapter au climat Morbihannais aux hivers cléments (Rivières 2007).

Le Conservatoire Botanique National (CBM) de Brest a établi la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne (Quéré & al. 2011).

Dans le Morbihan, 14 espèces végétales sont considérées comme des invasives avérées et installées. D'autres espèces présentent un caractère invasif moins préoccupant pour l'instant : elles ont été classées «invasives avérées émergentes», «invasives potentielles» et «à surveiller».

Listes des plantes invasives avérées et installées dans le Morbihan en 2011

Nom scientifique	Nom commun
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé
<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la pampa
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense*
<i>Lagarosiphon major</i>	Elodée crépue*
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante*
<i>Ludwigia uruguayensis</i>	Jussie à grandes fleurs*
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil*
<i>Polygonum polystachyum</i>	Renoué à épis nombreux
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-palme
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique
<i>Senecio cineraria</i>	Séneçon cinéraire

* plante aquatique

Source : Quéré & al., 2011 ; Rivières 2007

ANNEXE N°6 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES

Source : Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le guide d'information «Végétation en ville», élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique identifie comme ayant un potentiel allergisant moyen et fort les espèces suivantes :

- Alnus (Aulne),
- Betula (Bouleau),
- Carpinus (Charme),
- Corylus (Noisetier),
- Cupressus (Cyprès),
- Fraxinus (Frêne),
- Juniperus (Genévrier),
- Ligustrum (Troène),
- Olea (Olivier),
- Platanus (Platane),
- Quercus (Chêne)
- et l'Ambroisie.

ANNEXE 7 : EMBLEMENTS RESERVES

N°	DESTINATIONS DES EMBLEMENTS RÉSERVÉS	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Création d'un cheminement piéton	Commune	519 m ²
2	Aménagement d'un espace vert et d'une aire naturelle de stationnement	Commune	8 793 m ²
3	Aménagement d'un espace vert	Commune	1 256 m ²
4	Création d'une aire de stationnement	Commune	3 337 m ²
5	Création d'une voie de desserte pour les chantiers ostréicoles	Commune	1 412 m ²
6	Création d'une aire naturelle de stationnement	Commune	712 m ²
7	Aménagement d'un espace vert et d'une aire naturelle de stationnement	Commune	8 696 m ²
8	Elargissement de la voie du chemin du Méné de 5 mètres	Commune	935 m ²
9	Aménagement d'un espace vert	Commune	436 m ²
10	Aménagement naturel et paysager	Commune	3 049 m ²
11	Aménagement d'un chemin d'accès	Commune	263 m ²
12		Commune	2 277 m ²
13		Commune	81 m ²
14	Création d'une piste cyclable	Commune	190 m ²
15		Commune	109 m ²
16		Commune	870 m ²
17	Création d'un bassin tampon pour la gestion des eaux pluviales	Commune	1 065 m ²
18	Aménagement paysager de l'espace public	Commune	2 589 m ²
19		Commune	1 160 m ²
20	Création d'une liaison douce	Commune	57 m ²
21	Création d'un accès	Commune	466 m ²
22	Création d'un cheminement doux	Commune	822 m ²
23		Commune	3 889 m ²
24	Gestion des eaux pluviales	Commune	4 210 m ²
25	Création d'un cheminement doux en bordure des marais	Commune	587 m ²
26	Création d'une zone de stationnement	Commune	2,1 ha
27	Création d'un espace vert	Commune	599 m ²
28	Réaménagement du site des halles	Commune	6 246 m ²
29	Création d'une liaison douce	Commune	78 m ²
30	Création d'un accès dans le prolongement de Koroll ar mor	Commune	90 m ²
31	Aménagement de la voirie	Commune	160 m ²
32	Rétablissement de la voirie dans le domaine communal	Commune	1 075 m ²
33	Aménagement de la voirie	Commune	373 m ²
34	Création d'une liaison douce	Commune	328 m ²
35	Aménagement de la voirie	Commune	246 m ²
36	Gestion des eaux pluviales	Commune	1 571 m ²
37	Aménagement paysager et naturel de l'espace du Loch	Commune	1,1 ha
38		Commune	715 m ²
39	Aménagement de la voirie pour la création de pistes cyclables et	Commune	1732 m ²
40	aménagement de haies, fossés et de noues en lien avec la zone humide	Commune	432 m ²
41		Commune	362 m ²
42		Commune	2 429 m ²
43		Commune	1 393 m ²
44	Création d'une piste cyclable	Commune	1 998 m ²
45		Commune	3265 m ²
46	Aménagement naturel et paysager	Commune	1 574 m ²
47	Création d'une opération de logements destinés aux seniors et/ou personnes âgées	Commune	5 167 m ²
48	Création d'une aire de camping-cars	Commune	3 940 m ²