

# Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE LE PALAIS

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

## RÈGLEMENT ÉCRIT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 APPROUVÉE LE 24 SEPTEMBRE 2024



PIÈCE DU PLU

5

ARRÊTÉ LE 23 AVRIL 2018  
APPROUVÉ LE 5 MARS 2020

# SOMMAIRE

---

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
2. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE	6
3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	7
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
CHAPITRE 1 : ZONE UA	9
CHAPITRE 2 : ZONE UB	24
CHAPITRE 3 : ZONE UC	39
CHAPITRE 4 : ZONE UE	52
CHAPITRE 5 : ZONE UP	59
CHAPITRE 6 : ZONE UI	69
CHAPITRE 7 : ZONE UL	76
CHAPITRE 8 : ZONE UV	84
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>92</b>
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	93
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUI	107
CHAPITRE 3 : ZONE 1AUE	115
CHAPITRE 4 : ZONE 2AU	122
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>127</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>146</b>
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLE- MENT DES DIFFERENTS ZONES</b>	<b>165</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, AU PAYSAGE, AUX RISQUES ET A LA LOI LITTORAL	166
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES	169
CHAPITRE 3 : REHABILITATION ET CHANGEMENT DE DESTINATION DES	171
CHAPITRE N°4 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	173
CHAPITRE N°5 : REGLES RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES BÂTIMENTS AUTRES QUE L'HABITATION	175
CHAPITRE N°6 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI	176
<b>ANNEXES</b>	<b>177</b>
CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS GENERALES	178
CHAPITRE N°2 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	182
CHAPITRE N°3 : ÉTUDE DE COLORATION DES FAÇADES	185
CHAPITRE N°4 : GUIDE DE CONCEPTION DES FAÇADES ET TERRASSES COMMERCIALES	198

# 1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

**\_LES ZONES URBAINES**, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

Les zones constituant les zones urbaines sont les suivantes :

**\_La zone UA** correspond au noyau historique de Le Palais situé à l'intérieur de l'enceinte urbaine et autour de la citadelle.

Elle est caractérisée par un bâti dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- > un secteur **UAa** qui correspond à l'intérieur de l'enceinte urbaine, sur le glacis de la citadelle de Le Palais,
- > un secteur **UAb** qui correspond au bâti situé au Nord du port de Le Palais
- > un secteur **UAc** correspondant à la partie bâtie constituée de longères à Haute-Boulogne

**\_La zone UB** correspond au tissu pavillonnaire de la commune. Elle comprend un secteur **UBa** dont le tissu bâti est moins dense.

**\_La zone UC** correspond aux entités urbaines identifiées de Le Palais dont l'enjeu d'intégration avec la zone agricole et naturelle est primordial.

Suite à la promulgation de la loi Elan, seules les extensions limitées des constructions sont autorisées. La possibilité de réaliser des constructions nouvelles au sein des zones **Uc** est conditionnée à l'identification ultérieure et à la reconnaissance par le SCOT du Pays d'Auray.

**\_La zone UE** correspond aux équipements d'intérêt collectif de Le Palais. Elle comprend un secteur :

- > Un secteur **UEa** destiné à l'activité de l'hôpital.

**\_La zone UI** est destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat. Elle comprend plusieurs secteurs :

- > Un secteur **UIa** qui correspond aux ateliers d'artistes où le changement de destination des activités existantes vers de l'habitat est interdit ;
- > Un secteur **UIb** qui correspond au réservoir d'hydrocarbure ;

> **Un secteur Ulnp** qui correspond aux activités et services liés au nautisme et stockage de matériaux.

**\_La zone UL** correspond aux campings situés en continuité du bourg de Le Palais.

**\_La zone UP** correspond au site portuaire et les activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...). Cette zone comprend un secteur :

> **Un secteur UPa** qui correspond aux activités portuaires et artisanales.

**\_La zone UV** correspond au pôle d'échange routier de Le Palais.

**\_LES ZONES À URBANISER**, qui correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

**\_La zone 1AU** correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

> **Le secteur 1AUa**, rue Jules Ferry, est dédié à la densification d'un site en agglomération.

**\_La zone 1AUI** est destinée exclusivement à l'accueil des activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat (Kersablen et Mérézel).

**\_La zone 1AUE** correspond à l'extension des équipements d'intérêt collectif de Le Palais et plus spécifiquement les équipements sportifs et de loisirs.

**\_La zone 2AU** correspond à un secteur de développement futur de l'habitat sur la commune de Le Palais.

Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la desserte du secteur.

**\_LES ZONES AGRICOLES**, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

La zone A comprend les secteurs :

- > **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne ;
- > **Ap** délimitant les parties du territoire affectées par les périmètres de protection rapprochée des réserves d'eau de Bordilla et de Borfloch.
- > **Ac** délimitant les parties du territoire dédiées à l'exploitation des carrières.

**\_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

– Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- > **Ns** délimitant les espaces naturels sensibles et les 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 ;
- > **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne ;
- > **NI** (STECAL) destiné à recevoir des campings isolés ;
- > **Nlc** (STECAL) délimitant les espaces affectés aux colonies villages de vacances ;
- > **Nx** (STECAL) qui correspond à des secteurs d'activités isolés à l'intérieur desquels une extension limitée des bâtiments existants sera autorisée;
- > **Nxa** (STECAL) qui correspond à un secteur où sont seules autorisées la réhabilitation et la restauration du bâti existant ;
- > **Nv** (STECAL) destiné au site de Stang Huète dédié au service public de collecte, transfert et traitement des déchets ;
- > **Ne** (STECAL) destiné aux stations d'épuration et dispositifs de traitement associés ;
- > **Np** (STECAL) correspond au port à sec.
- > **Na** dédié aux extensions limitées des constructions agricoles en site naturel.

## 2. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

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

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

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être **compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables**. Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### TRAVAUX D'ÉDIFICATION DE CLÔTURES

L'édification de clôtures est soumise à **DÉCLARATION PRÉALABLE** pour l'ensemble du territoire de Le Palais, conformément à la délibération.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMPANTATION DES COMMERCES

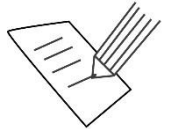
Le SCOT précise les activités commerciales concernées ou exclues du champ d'application du volet commercial. Les activités exclues n'ont donc pas à faire l'objet de cette réglementation.

Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
<p><i>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</i></p> <p><b>Alimentaire :</b> commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.</p> <p><b>Culture-loisirs :</b> fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p><b>Hygiène-santé-beauté :</b> coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p><b>Équipement de la maison :</b> électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p><b>Équipement de la personne :</b> vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p><b>Les services aux particuliers :</b> pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.</p>	<p><i>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les café-hôtel-restaurant y compris les campings</li> <li>• Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels</li> <li>• La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production</li> <li>• Les stations de distribution de carburants</li> <li>• Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance</li> <li>• Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness</li> <li>• Les pépinières avec espace de production</li> </ul> <p><i>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</i></p>

### 3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

---

La procédure à suivre pour toute demande d'urbanisme ou de projets de travaux est détaillée comme suit :



- ✓ Localiser la zone concernée par la demande d'urbanisme sur le plan de zonage (PIÈCE 4.2.)
  
- ✓ Lire les règles de ladite zone
  
- ✓ Lire les prescriptions spécifiques aux éléments graphiques (titre V du règlement PIÈCE 4.1.) si le terrain est concerné
  
- ✓ Dans toutes les situations, respecter les servitudes d'utilité publique qui peuvent s'appliquer sur le site (PIÈCE 6.1.)
  
- ✓ Si le terrain du projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il faut se référer à la PIÈCE 3 du PLU et appliquer les dispositions en plus de celles du règlement.

Les illustrations du règlement ont uniquement une vocation pédagogique et d'illustration des différentes règles.

Les définitions des différents termes utilisés sont portées en annexes.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UA** correspond au noyau historique de Le Palais situé à l'intérieur de l'enceinte urbaine et autour de la citadelle.

Elle est caractérisée par un bâti dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- un secteur **UAa** qui correspond à l'intérieur de l'enceinte urbaine, sur le glacis de la citadelle de Le Palais,
- un secteur **UAb** qui correspond au bâti situé au Nord du port de Le Palais
- un secteur **UAc** correspondant à la partie bâtie constituée de longères à Haute-Boulogne

## *LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UA*

La création du secteur UA poursuit plusieurs objectifs :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-bourg,
- préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines anciennes,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification du centre pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.



## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UA 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UA
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage</li> <li>• sous réserve de prendre en compte les règles relatives à l'implantation des commerces inscrites à l'article "UA 1 – Dispositions relatives aux commerces" et dans les dispositions générales du présent règlement.</li> </ul>		
	Restauration	V
	Commerce de gros	V*
<u>Condition :</u>		
sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V

Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<b>Condition :</b>	
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumises au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines
- Les garages : ils sont limités à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, 4,50 m de hauteur et à deux pentes obligatoirement.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée en limite d'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

**MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Le changement de destination des commerces ainsi que tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au règlement graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage), dans le cas d'une mise aux normes ou pour les surfaces à l'arrière de la construction.

En cas d'impossibilité technique liée à l'accessibilité, le changement de destination sera autorisé.

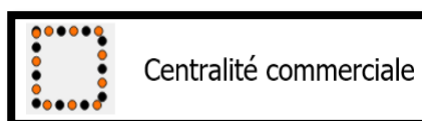
Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

Dispositions relatives à l'implantation des commerces

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ne sont autorisés que dans la centralité identifiée aux documents graphiques.

Elle est identifiée par la trame suivante :



En dehors de cette centralité, les extensions des constructions à usage de commerce sont limitées à 20% de la surface de plancher du bâti existant. Les show-room et magasin d'usine sont autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 – REGLE GENERALE**

**Par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dans le secteur UA :**

Les constructions doivent s’implanter à l’alignement des voies et emprises publiques.

**Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :**

Les constructions doivent s’implanter :

- Soit à l’alignement des voies
- Soit en continuité des façades des constructions voisines
- Soit en retrait sous réserve que la continuité visuelle en limite de voie soit assurée par la mise en place d’élément de type mur, porche, portail et respecte la typologie urbaine existante.

Par rapport aux limites séparatives

**Dans le secteur UA :**

Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives afin d’assurer une continuité de la rue.

**Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :**

Les constructions doivent s’implanter sur au moins une des limites séparatives. Dans l’hypothèse où la construction est implantée en recul des limites séparatives, celle-ci devra respecter un recul minimum de 1,90 mètre.

Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d’exhaussement).*

Dans le secteur **UA**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **9 mètres** à l’égout du toit ou acrotère
- **14 mètres** au faîtage

Dans le secteur **UAa** uniquement, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- **6,50 mètres** à l’égout du toit ou acrotère
- **11 mètres** au faîtage

Dans le secteur **UAb** uniquement, la hauteur des constructions ne pourra excéder :  
9 mètres à l’égout du toit ou acrotère

- **12 mètres** au faîtage

Dans le secteur **UAc** uniquement, la hauteur des constructions ne pourra excéder :  
6 mètres à l’égout du toit ou acrotère

- **9 mètres** au faîtage

**Dans le secteur UAc**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur de

celles existantes.

**Dans l'ensemble de la zone**, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

**Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des annexes inférieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

## 2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Dans l'ensemble de la zone UA :

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour les extensions, la hauteur du bâtiment existant ne devra pas être dépassée à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement sans dépasser les hauteurs maximales autorisées dans la zone.

### ARTICLE UA 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE*

Les objectifs des dispositions réglementaires ci-après sont :

- Préserver le patrimoine bâti ancien du centre bourg de Le Palais ;
- Préserver l'architecture et les caractéristiques du bâti de Belle-Ile ;
- Préserver le caractère Bellilois tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine et en encourageant l'innovation architecturale.

#### **Dispositions générales**

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

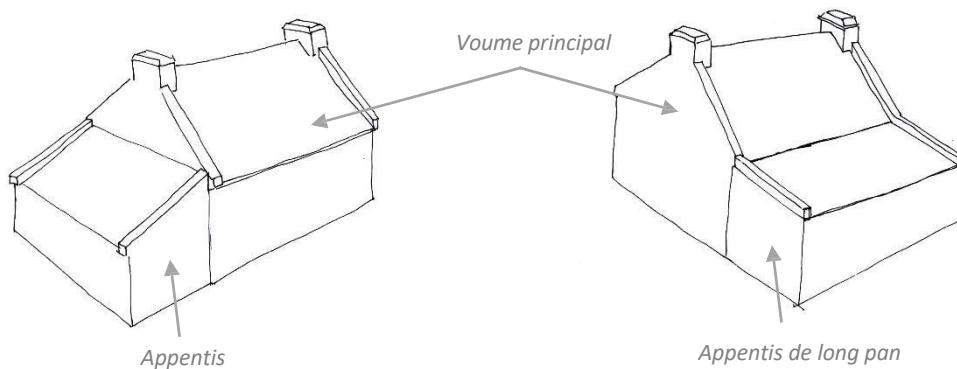
- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier, carton ou feutre asphalté...

## 1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à **deux** si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à **trois** si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des **chevronnières** intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



## 2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

### 3. Les ouvertures

#### ***Volume principal***

Uniquement pour le secteur UA :

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur minimum de 1.3.

Pour les autres secteurs :

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur comprise entre 1.3 et 1.5.

Seuls les commerces pourront avoir une baie d'une largeur de 2,40m maximum et ce lorsqu'elle est située en façade du volume principal.

Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1,60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes sur les bâtiments à toit plat ou monopente. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

#### ***Pour tous les volumes***

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

### 1. Les pignons

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm y compris les maisons en bois.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

### 2. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

Dans le périmètre d'application des *guides de conception et de coloration des façades* reporté sur le plan de zonage, les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment, et conformément à l'étude de coloration des façades annexée au présent règlement (annexe Chapitre 3). Les commerces doivent se référer à cette même annexe Chapitre 3 mais également à l'annexe Chapitre 4 – *Guide de conception des façades et terrasses commerciales*.

### 3. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

Dans le périmètre d'application des *guides de conception et de coloration des façades* reporté sur le plan de zonage, les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment, et conformément à l'étude de coloration des façades annexée au présent règlement (annexe Chapitre 3). Les commerces doivent se référer à cette même annexe Chapitre 3 mais également à l'annexe Chapitre 4 – *Guide de conception des façades et terrasses commerciales*.

### 4. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m sans pouvoir dépasser la hauteur de la gouttière. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

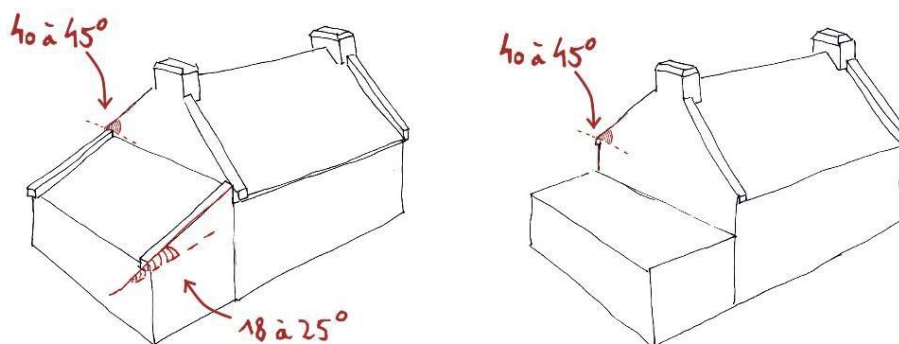
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

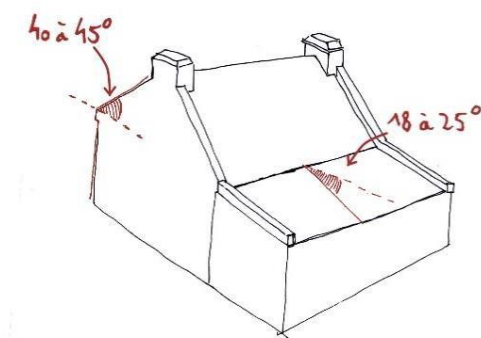
Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat. L'acrotère doit finaliser le toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

*Pente des toitures des appentis*





## 5. Le matériau de couverture

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

## 6. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade Lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

## 7. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

## ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

#### – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

**ARTICLE UA 2.4 - 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 possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

**ARTICLE UA 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

– Accès :

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

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

– Voie de circulation :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 pris en compte et assurés.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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 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 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### 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.

#### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.  
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Réseau électrique

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.

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

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.

### Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

### 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 2 : ZONE UB

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UB** correspond au tissu pavillonnaire de la commune. Elle comprend un secteur UBa dont le tissu bâti est moins dense.

### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UB*

*La création du secteur UB poursuit plusieurs objectifs :*

- préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines pavillonnaires,*
- préserver les caractéristiques architecturales du bâti de Belle-Ile,*
- permettre, tout en l'encadrant, la densification douce de ces quartiers situés à proximité des équipements et de services du centre-bourg.*



## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UB 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UB
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage</li> <li>• sous réserve de prendre en compte les règles relatives à l'implantation des commerces inscrites à l'article "UB 1 – <i>Dispositions relatives aux commerces</i>" et dans les dispositions générales du présent règlement.</li> </ul>		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	V
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	X

Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumise au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 3 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines
- Les garages : ils sont limités à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4,50m de hauteur.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée en limite d'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de constructions existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette

interdiction ne s'applique pas aux 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.

Dispositions relatives à l'implantation des commerces

La création de nouveau commerce est interdite.

Les extensions des constructions existantes à usage de commerce sont limitées à 20% de la surface de plancher du bâti existant. Les show-room et magasin d'usine sont autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

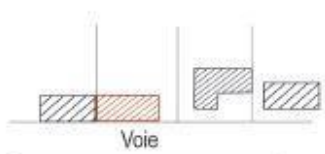
#### 1 – REGLE GENERALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

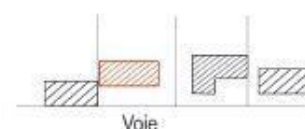
Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en continuité des façades des constructions voisines
- Soit en observant un retrait de 1 mètre minimum de l'espace public.

- Soit à l'alignement des voies



- Soit en retrait de 1 mètre minimum avec continuité de l'espace public

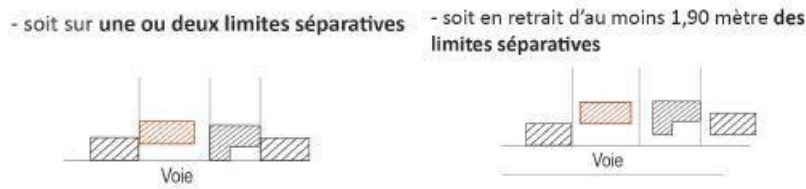


- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une des limites séparatives
- soit en observant un retrait minimum de 1,90m.



### Par rapport aux autres constructions

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères.

Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

### L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UB : l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

### Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère
- 7,50 mètres au faitage

**Dans l'ensemble de la zone**, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

**Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des annexes inférieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

## 2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.
- Dans le cadre des extensions des constructions existantes

### ARTICLE UB 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Dispositions générales

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),

» L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier, carton ou feutre asphalté...

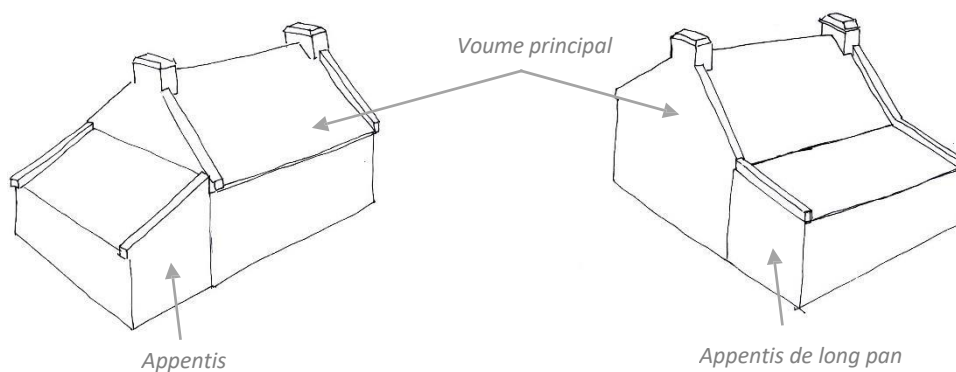
### 1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



### 2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

### 3. Les ouvertures

#### ***Pour le volume principal***

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur comprise entre 1.3 et 1.5.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

***Pour les apprentis en monopente et toit plat***

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et les autres seront limitées à 1.60m.

***Pour tous les volumes***

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les apprentis.

**4. Les pignons**

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm y compris les maisons en bois.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir excéder 7.50m (non compris pignon de l'appentis).

**5. Les matériaux et traitements extérieurs**

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

## 6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

## 7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

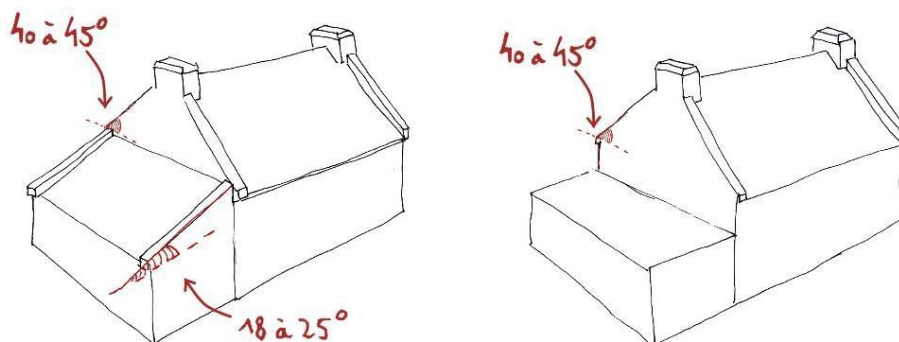
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

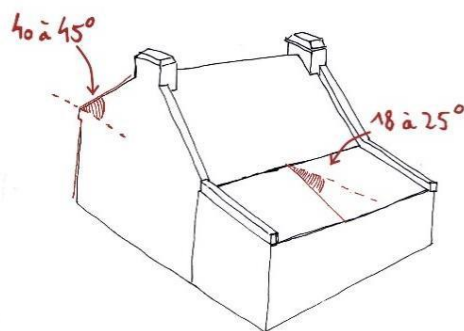
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat. L'acrotère doit finaliser le toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

*Pente des toitures des appentis*



*Pente des toitures des appentis de long pan*



## 8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

## 9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade Lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

## 10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

## **ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les constructions nouvelles implantées sur des terrains d'une surface de plus de 200 m<sup>2</sup> devront justifier qu'un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> en deçà des 40% demandés par la règle générale.

### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique

ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère et autres exclues du règlement, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

#### **ARTICLE UB 2.4 - 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 possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES**

#### **RESERVES**

#### **ARTICLE UB 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

##### **1 – Accès :**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

## **2 – Voie de circulation**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

## **3. Collecte des déchets ménagers**

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

### **ARTICLE UB 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

##### *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.

### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

### Réseau électrique

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.

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

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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.

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

### **3. 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 3 : ZONE UC

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UC** correspond aux entités urbaines identifiées de Le Palais dont l'enjeu d'intégration avec la zone agricole et naturelle est primordial.

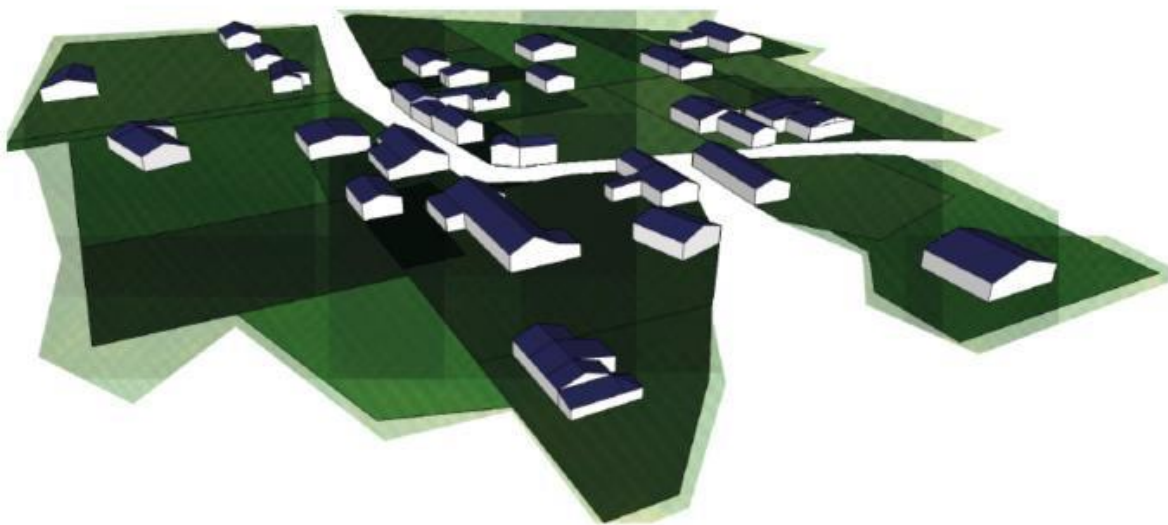
Suite à la promulgation de la loi Elan, seules les extensions limitées des constructions sont autorisées. La possibilité de réaliser des constructions nouvelles au sein des zones Uc est conditionnée à l'identification ultérieure et à la reconnaissance par le SCOT du Pays d'Auray.

#### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UC*

La création du secteur UC poursuit plusieurs objectifs :

- n'autoriser aucune extension de l'enveloppe bâtie existante au regard de la loi littoral,
- cadrer la densification de ces secteurs et ne permettre que le comblement des espaces interstitiels vacants dans le respect de l'architecture Belliloise,
- Préserver le cadre naturel et paysager remarquable de l'île en soignant les lisières urbaines de ces entités bâties ;
- S'appuyer sur l'orientation d'aménagement et de programmation pour favoriser une bonne intégration des nouveaux bâtis au sein de ces entités urbaines significatives.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone UC fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



## **SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **ARTICLE UC 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION**

Sont seuls autorisés :

- L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone dans les conditions suivantes :
  - sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
  - que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
  - selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

#### **MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UC 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 – REGLE GENERALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en continuité des façades des constructions voisines ;
- Soit avec un retrait minimal de 1 mètre ;



#### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Afin de respecter la caractéristique importante du groupement traditionnel en village, l'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3m. cette distance peut être réduite à 1.90m dans le cas où la construction ne comporte pas de vues droites sur les fonds voisins.

#### Par rapport aux autres constructions

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères.

Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

#### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

#### Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

Dans l'ensemble de la zone UC, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- 7,50 mètres au faitage.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des annexes inférieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

## 2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

**ARTICLE UC 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Dispositions générales**

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier, carton ou feutre asphalté...

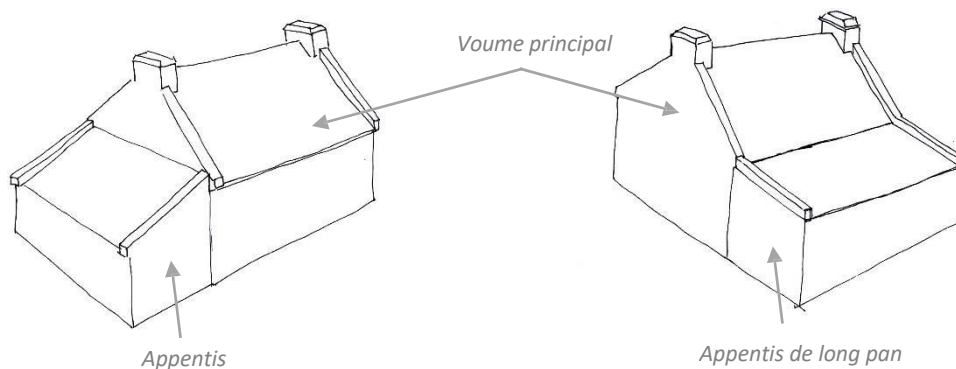
## 1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



## 2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

## 3. Les ouvertures

### ***Pour le volume principal***

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur comprise entre 1.3 et 1.5.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

***Pour les appentis en monopente et toit plat***

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et les autres seront limitées à 1.60m.

***Pour tous les volumes***

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

**4. Les pignons**

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm y compris les maisons en bois.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir excéder 7.50m (non compris pignon de l'appentis).

**5. Les matériaux et traitements extérieurs**

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

## 6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

## 7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

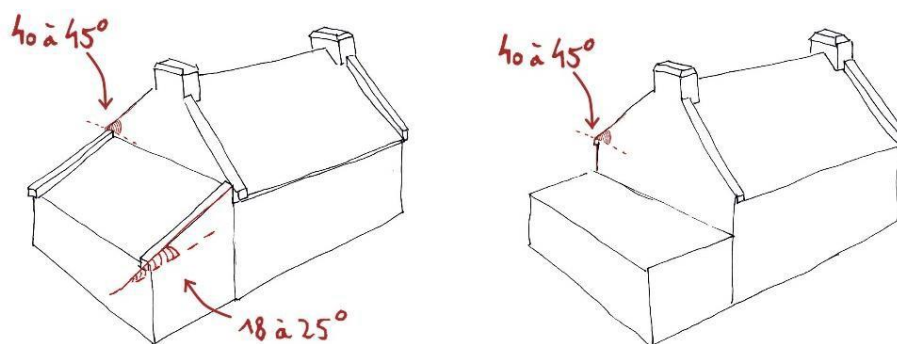
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

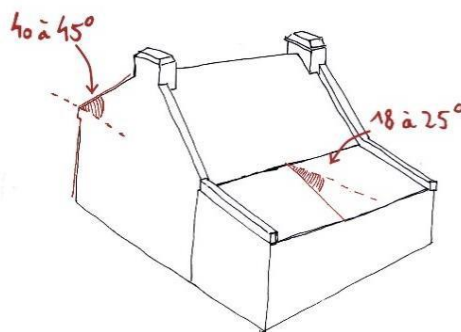
Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat. L'acrotère doit finaliser le toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

*Pente des toitures des appentis*



*Pente des toitures des appentis de long pan***8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)**

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

## 9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade. Lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

## 10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

## **ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10<sup>ème</sup> de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composé en majorité de feuillus placés au vent dominant.

### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

## **ARTICLE UC 2.4 – STATIONNEMENT**

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de 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 possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### ARTICLE UC 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

#### 2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

## ARTICLE UC 3.2. - DESERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### 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.

#### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Réseau électrique

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.

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

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

## **3. 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 4 : ZONE UE

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UE** correspond aux équipements d'intérêt collectif de Le Palais.

Elle comprend le secteur **UEa** destiné à l'activité de l'hôpital.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UE

La création du secteur UE poursuit l'objectif suivant :

- permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs de la commune.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UE 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

HABITATION		
	Logement	V*
<u>Condition :</u> - les logements liés au gardiennage sont seuls autorisés à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité		
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<b>Condition :</b>	
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumises au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

Sont autorisées uniquement en Uea :

- Les logements de fonction à condition d'être directement liés à un des équipements publics ou d'intérêt collectif et intégrés dans le bâtiment d'activité et limités à 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Toutes les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'hôpital

Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de

constructions existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction en s'applique pas aux 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.

#### MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UE 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – REGLE GENERALE

Non réglementé.

### ARTICLE UE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- L'acrotère ne sera autorisé que dans le cas de toit plat ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

### **ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** Non réglementé.

#### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation à 5m de la voie et emprise publique.

### **ARTICLE UE 2.4 - 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 possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES

### RESERVES

#### ARTICLE UE 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

##### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

##### 2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

## ARTICLE UE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### 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.

#### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Réseau électrique

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.

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

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.

### 2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au

**PLU.**

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

**3. 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 5 : ZONE UP

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone UP correspond au site portuaire et activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...).

Cette zone comprend le secteur UPa liés aux activités portuaires et artisanales.

#### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UP*

La création du secteur UP poursuit l'objectif suivant :

- permettre la pérennité des activités portuaires.



## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UP 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UP	UPa
<b>HABITATION</b>		
Logement	<b>X</b>	<b>V*</b> les logements de fonction et de gardiennage liés à une activité et limités à 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement	<b>X</b>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>	<b>V*</b> Les activités artisanales sous réserves de limiter les nuisances
Restauration	<b>V*</b>	<b>X</b>
<u>Condition :</u> - seule l'extension des constructions existantes dans la limite de 40m <sup>2</sup> surface de plancher et sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
Commerce de gros	<b>X</b>	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>	<b>V</b>
Hébergement hôtelier	<b>X</b>	<b>X</b>
Camping et hôtellerie de plein-air	<b>X</b>	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public	<b>V</b>	<b>V</b>

des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	V* Les activités artisanales sous réserves de limiter les nuisances
Entrepôts	V	V
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X
Le camping à la ferme	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<u>Condition :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées , ou nécessaire pour la recherche archéologique.		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

### Sont autorisées dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux activités portuaires ou maritimes.

Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de constructions existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction en s'applique pas aux 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.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumises au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

#### MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UP 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – REGLE GENERALE

Non réglementé.

### ARTICLE UP 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,

- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l’environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

### **ARTICLE UP 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP 2.4 - 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.

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

### **ARTICLE UP 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

#### **1 – Accès :**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n’être autorisées que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l’augmentation des entrées et sorties qu’il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

## 2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

## 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

### ARTICLE UP 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

##### 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.

##### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.  
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

### Réseau électrique

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.

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

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

### **3. 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 6 : ZONE UI

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone UI est destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UIa correspondant aux ateliers d'artistes ou le changement de destination des activités existantes vers de l'habitat est interdit.
- UIb dédié au réservoir d'hydrocarbure.
- UInp identifie les activités et services liés au nautisme et stockage de matériaux.

#### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UI*

La création de la zone UI poursuit plusieurs objectifs :

- pérenniser les zones d'emplois de la commune,
- identifier des secteurs d'activités non compatibles avec l'habitat
- identifier les secteurs d'activités spécifiques liés aux activités de Belle-Ile comme le tourisme.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UI 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UI
HABITATION		
	Logement	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b>
<u>Condition :</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de prendre en compte les règles relatives à l'implantation des commerces inscrites à l'article "UI 1 – Dispositions relatives aux commerces" et dans les dispositions générales du présent règlement.</li> </ul>	
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>V</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	Hébergement hôtelier	<b>X</b>
	Camping et hôtellerie de plein-air	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Equipements sportifs	<b>X</b>
	Lieux de culte	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		

	Industrie	V
	Entrepôts	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	X
	Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V
	Le camping à la ferme	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<u>Condition :</u> - ils sont liés et nécessaire aux activités en place.		

#### Sont également autorisées uniquement en Ulnp :

- Toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux activités et services liés au nautisme et au port et liées au stockage de matériaux en vue d'un recyclage.

#### Sont également autorisées uniquement en Ulb :

- Toutes les constructions et installations liées et nécessaires au stockage d'hydrocarbures.

**Uniquement pour Ula :** le changement de destination des activités existantes vers de l'habitat est interdit.

En UI, hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants 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.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumises au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

## Dispositions relatives à l'implantation des commerces

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ne sont autorisés que dans le **Tissu Aggloméré** et les **ZACom** à la condition qu'ils respectent au moins un des deux critères suivants :

- Pour le Tissu Aggloméré :
  - Seuil d'unité commerciale d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'au moins 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les ZACom :
  - Seuil d'unité commerciale d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dans les ZACom, les galeries commerciales sont autorisées sous condition d'une surface globale d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 80 m<sup>2</sup> de surface de vente), l'ensemble représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale. En d'autres termes, seuls les ensembles commerciaux d'un seul tenant cumulant plus de 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront en capacité de disposer d'une galerie commerciale respectant les seuils définis.

Ils sont identifiés par les trames suivantes :



En dehors du **Tissu Aggloméré** et des **ZACom**, les extensions des constructions à usage de commerce sont limitées à 20% de la surface de plancher du bâti existant. Les show-room et magasin d'usine sont autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UI 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – REGLE GENERALE

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

**Dans l'ensemble de la zone Ui**, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres de largeur comptée à partie de la limite de la voie.

##### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, notamment pour les bâtiments à usage industriel, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

##### Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

#### 2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

### ARTICLE UI 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être

accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

Les panneaux de publicité et les enseignes, les dispositifs (panneau ou publicité peinte) ne doivent pas excéder une surface de 4 m<sup>2</sup> et l'implantation s'effectue en dessous de l'égout de toiture.

La publicité lumineuse est interdite.

Sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies végétales.

### **ARTICLE UI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

### **ARTICLE UI 2.4 - 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.

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **ARTICLE UI 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

#### **1 – Accès :**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

## 2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

## 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

### ARTICLE UI 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

##### 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.

##### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

### Réseau électrique

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.

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

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

### **3. 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 : ZONE UL

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UL** correspond aux campings situés en continuité du bourg de Le Palais.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UL

La création du secteur UL poursuit plusieurs objectifs :

- conforter les activités touristiques et d'hébergement de la commune tout en restant compatible avec l'environnement paysager environnant.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UL 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

HABITATION		
	Logement	<b>V*</b>
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>sous réserve d'être lié et nécessaire à une activité de gardiennage du site</li> </ul>		
	Hébergement	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b>

<b>Condition :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage</li> <li>• sous réserve de prendre en compte les règles relatives à l'implantation des commerces inscrites à l'article "UL 1 – <i>Dispositions relatives aux commerces</i>" et dans les dispositions générales du présent règlement.</li> </ul>	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	V
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<b>Condition :</b>	
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines
- Les garages : ils sont limités à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4,5m de hauteur.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50m au faitage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée en limite d'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de constructions existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction en s'applique pas aux 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.

#### Dispositions relatives à l'implantation des commerces

La création de nouveau commerce est interdite.

Les extensions des constructions existantes à usage de commerce sont limitées à 20% de la surface de plancher du bâti existant. Les show-room et magasin d'usine sont autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UL 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – REGLE GENERALE

##### Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

La hauteur des habitations légères de loisirs autorisées est fixée à 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des annexes est fixée à 5 mètres au faitage.

## 2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

**Dans** l'ensemble de la zone UL :

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement

### **ARTICLE UL 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,

Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

Les panneaux de publicité et les enseignes, les dispositifs (panneau ou publicité peinte) ne doivent pas excéder une surface de 4 m<sup>2</sup> et l'implantation s'effectue en dessous de l'égout de toiture.

La publicité lumineuse est interdite

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies végétales.

### **ARTICLE UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

#### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

### **ARTICLE UL 2.4 - 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 possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES

### RESERVES

#### ARTICLE UL 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

##### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

##### 2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

##### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

## **ARTICLE UL 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

#### 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.

#### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Réseau électrique

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.

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

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.

### **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

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

en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

### **3. 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 8 : ZONE UV

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UV** correspond au pôle d'échange routier de Le Palais.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UV

La création du secteur UV poursuit plusieurs objectifs :  
- pérenniser le pôle d'échange routier.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UV 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

HABITATION		
	Logement	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	Hébergement hôtelier	<b>X</b>
	Camping et hôtellerie de plein-air	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées , ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

L'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines
- Les garages : ils sont limités à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4,5m de hauteur.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée en limite d'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants 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.

## MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UV 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – REGLE GENERALE

##### Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

- La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser celle des constructions existantes.

#### 2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

##### Dans l'ensemble de la zone UV :

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement

**ARTICLE UV 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

Les panneaux de publicité et les enseignes, les dispositifs (panneau ou publicité peinte) ne doivent pas excéder une surface de 4 m<sup>2</sup> et l'implantation s'effectue en dessous de l'égout de toiture.

La publicité lumineuse est interdite.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles doivent

être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies végétales.

### **ARTICLE UV 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

#### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

### **ARTICLE UV 2.4 - 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 possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS

### RESERVES

#### ARTICLE UV 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

##### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

##### 2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

## ARTICLE UV 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### 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.

#### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Réseau électrique

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.

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

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.

### 2. Assainissement - Eaux pluviales

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

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

### **3. 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

# CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone **1AU** correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

Le secteur **1AUa**, rue Jules Ferry, est dédié à la densification d'un site en agglomération.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AU

La zone 1AU poursuit plusieurs objectifs :

- accueillir des nouveaux logements sous la forme d'un habitat diversifié,
- cadrer l'urbanisation future afin de garantir une bonne insertion au tissu bâti environnant et à l'environnement immédiat.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AU et 1AUa
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage</li> <li>• sous réserve de prendre en compte les règles relatives à l'implantation des commerces inscrites à l'article "1AU 1 – <i>Dispositions relatives aux commerces</i>" et dans les dispositions générales du présent règlement.</li> </ul>		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	V
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	X

Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées , ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Entrepôts	X

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines
- Les garages : ils sont limités à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4,50m de hauteur.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée en limite d'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

#### MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pour toutes les opérations, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

## Dispositions relatives à l'implantation des commerces

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ne sont autorisés que dans la centralité identifiée aux documents graphiques.

Elle est identifiée par la trame suivante :



En dehors de cette centralité, les extensions des constructions à usage de commerce sont limitées à 20% de la surface de plancher du bâti existant. Les show-room et magasin d'usine sont autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES

#### CONSTRUCTIONS 1 – REGLE GENERALE

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s’implanter :

- Soit à l’alignement des voies
- Soit en continuité des façades des constructions voisines
- Soit en observant un retrait de 1 mètre minimum de l’espace public.

##### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s’implanter

- soit sur une des limites séparatives
- soit en observant un retrait minimum de 1,90m.

##### L’emprise au sol des constructions

- Dans le secteur 1AU : l’emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l’unité foncière.

##### Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d’exhaussement).*

*En zone 1AU : La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d’exhaussement).*

*En zone 1AUa : La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d’exhaussement).*

##### Pour le secteur 1AU :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,50 mètres à l’égout du toit ou l’acrotère
- 7,50 mètres au faitage

##### Pour le secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7,5 mètres à l’égout du toit ou l’acrotère
- 11 mètres au faitage

**Dans l'ensemble de la zone**, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

**Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des annexes inférieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

## 2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

### ARTICLE 1AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Dispositions générales

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier, carton ou feutre asphalté...

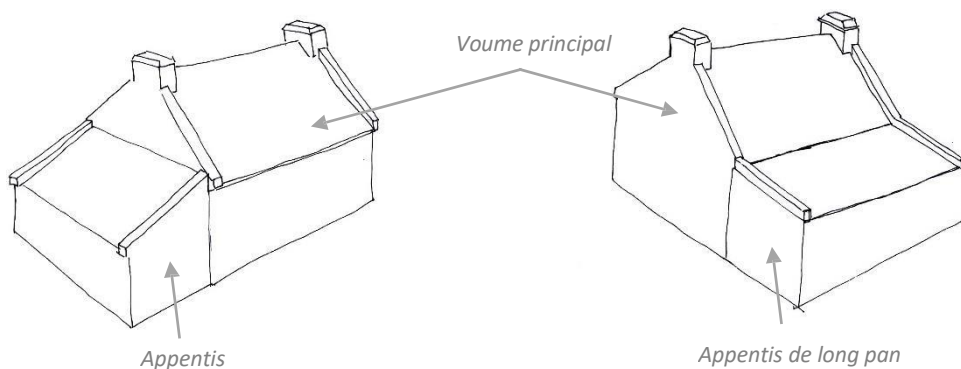
## 1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



## 2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

## 3. Les ouvertures

### *Pour le volume principal*

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur comprise entre 1.3 et 1.5.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

### *Pour les appentis en monopente et toit plat*

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et les autres seront limitées à 1.60m.

**Pour tous les volumes**

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

**4. Les pignons**

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm y compris les maisons en bois.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir excéder 7.50m (non compris pignon de l'appentis).

**5. Les matériaux et traitements extérieurs**

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

**6. Les couleurs de façades et de pignons**

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

## 7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

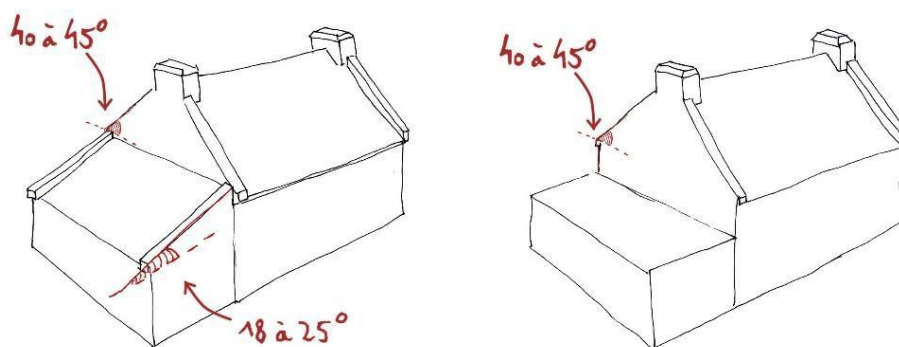
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

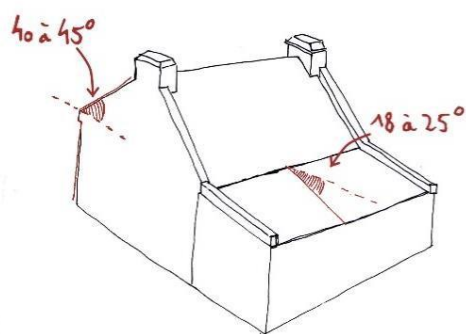
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat. L'acrotère doit finaliser le toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

*Pente des toitures des appentis*



*Pente des toitures des appentis de long pan*



## 8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

## 9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre**.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade. Lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

## **10. Les clôtures**

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

## **ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

A mettre en lien avec le schéma de gestion des eaux pluviales.

### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une

gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

#### **ARTICLE 1AU 2.4 - 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 possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

#### **ARTICLE 1AU 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

##### **1 – Accès :**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la

sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

## **2 – Voie de circulation**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

## **3. Collecte des déchets ménagers**

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

### **ARTICLE 1AU 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

##### 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.

##### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

### Réseau électrique

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.

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

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

### **3. 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 2 : ZONE 1AUI

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUI est destinée exclusivement à l'accueil des activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat (Kersablen et Mérézel).

#### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUI*

La création de la zone 1AUI poursuit plusieurs objectifs :

- prévoir des zones d'emplois de la commune en continuité des zones existantes,
- identifier des secteurs d'activités non compatibles avec l'habitat.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AUI 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUI
HABITATION	
Logement	<b>X</b>
Hébergement	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b>
Restauration	<b>V</b>
Commerce de gros	<b>V</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
Hébergement hôtelier	<b>X</b>
Camping et hôtellerie de plein-air	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
Equipements sportifs	<b>X</b>
Lieux de culte	<b>X</b>
Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	<b>V</b>
Entrepôts	<b>V</b>
Bureau	<b>V</b>

Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<u>Condition :</u> - ils sont liés et nécessaire aux activités en place.	

Dispositions relatives à l'implantation des commerces

La création de commerce est interdite.

#### MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AUI 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – REGLE GENERALE

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

**Dans l'ensemble de la zone 1AUI**, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres de largeur comptée à partie de la limite de la voie.

##### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, notamment pour les bâtiments à usage industriel, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

##### Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

#### 2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

### ARTICLE 1AUI 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation

ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

Les panneaux de publicité et les enseignes, les dispositifs (panneau ou publicité peinte) ne doivent pas excéder une surface de 4 m<sup>2</sup> et l'implantation s'effectue en dessous de l'égout de toiture.

La publicité lumineuse est interdite.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies végétales.

**ARTICLE 1AUI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

**ARTICLE 1AUI 2.4 - 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.

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

**SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS  
RESERVES****ARTICLE 1AUI 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

**1 – Accès :**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

**2 – Voie de circulation**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

### **3. Collecte des déchets ménagers**

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

## **ARTICLE 1AUI 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

#### 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.

#### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Réseau électrique

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.

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

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

## **3. 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 3 : ZONE 1AUE

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUE correspond à l'extension des équipements d'intérêt collectif de Le Palais et plus spécifiquement les équipements sportifs et de loisirs.

#### *LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UE*

La création du secteur UE poursuit l'objectif suivant :

- permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs de la commune.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UE 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\***: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UE
<b>HABITATION</b>		
	Logement	<b>V*</b>
<b>Condition :</b>		
- les logements liés au gardiennage sont seuls autorisés à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité		
	Hébergement	<b>V</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	Hébergement hôtelier	<b>V</b>
	Camping et hôtellerie de plein-air	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Equipements sportifs	<b>V</b>
	Lieux de culte	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôts	<b>X</b>

Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées , ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

## MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AUE 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;

- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

### **ARTICLE 1AUE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

#### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation à 5m de la voie et emprise publique.

### **ARTICLE 1AUE 2.4 - 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 possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES**

### **RESERVES**

#### **ARTICLE 1AUE 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

##### **1 – Accès :**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

##### **2 – Voie de circulation**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

### **3. Collecte des déchets ménagers**

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

## **ARTICLE 1AUE 3.2. - DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

#### 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.

#### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

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

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

## **3. 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 4 : ZONE 2AU

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone **2AU** correspond à un secteur de développement futur de l'habitat sur la commune de Le Palais.

Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la desserte du secteur.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AU

La création du secteur 2AU poursuit plusieurs objectifs :

- identifier un secteur d'accueil de l'habitat à plus long terme,
- organiser la planification de l'habitat et l'accueil de la population,
- permettre la desserte par les réseaux sur le secteur 2AU.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 2AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

**Dans l'ensemble de la zone**, 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 suivantes :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique justifiée.

## **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2AU 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 2.4 – STATIONNEMENT**

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Non réglementé.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **ARTICLE 2AU 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

#### **1 – Accès :**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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 des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

## **2 – Voie de circulation**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

## **3. Collecte des déchets ménagers**

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

### **ARTICLE 2AU 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

##### 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.

### Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

### Réseau électrique

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.

Dans d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

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

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté pour une pluie de période de retour minimale de 10 ans, bassin versant amont compris si ce dernier est intercepté par le projet.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

### **3. 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.

## TITRE IV - 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 :

- > **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne ;
- > **Ap** délimitant les parties du territoire affectées par les périmètres de protection rapprochée des réserves d'eau de Bordilla et de Borfloch.
- > **Ac** délimitant les parties du territoire dédiées à l'exploitation des carrières.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition du secteur lié aux zones humides et le périmètre de protection des réserves d'eau.



## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**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 1.2.

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article A 1.2 ;
- Les commerces et extensions, définis dans les dispositions générales du PLU ;
- La création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

**Dans le secteur Azh**, toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

### ARTICLE A 1.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

#### **Dans l'ensemble de la zone A**

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones de présomptions archéologiques identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 3 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

A l'intérieur des périmètres indiqués au plan de zonage, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés.

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 dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU est permis vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

#### **Dans la zone A à l'exception des secteurs Azh et Ap**

Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve :

- D'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions)
- D'être implantées en continuité des villages et agglomérations existantes lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- De ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifient une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.
- Dans le cas d'un logement de fonction, qu'il soit justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié. En cohérence avec la loi Littoral cette implantation devra être en continuité d'un village ou de l'agglomération ou ne pas être constitutive d'une nouvelle urbanisation.

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 ;

L'extension mesurée des habitations existantes dans les conditions suivantes :

- > sans création de logement nouveau ;
- > sous condition que l'extension n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU;
- > selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- > sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

**Dans le secteur Ap, sont autorisés sous conditions :**

- Les installations et ouvrages strictement liés à la gestion des barrages et à l'alimentation en eau potable sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les installations et constructions autorisées dans le cadre de l'arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2002 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des prises d'eau destinées à l'alimentation humaine de Belle Ile en Mer.

**Dans le secteur Azh, sont autorisés sous conditions :**

- 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, 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 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 (cheminements doux, mobilier postes d'observation de la faune, etc.)
- 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 le secteur Ac, sont autorisés sous conditions :**

- les aménagements, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisée sur l'espace identifié de la carrière.
- les constructions et installations classées ou non, pour la protection de l'environnement, de transit, de tri, traitement et stockage de déchets non dangereux ayant une composante minérale majoritaire (tels que terres, pierres, cailloux,...).
- les constructions et installations classées ou non, pour la protection de l'environnement de production de béton prêt à l'emploi.

**ARTICLE A 1.3. – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article A 2.1 – Volumétrie et implantations des constructions****Par rapport à l'implantation des constructions :**

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.
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 2 mètres.

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

Des règles d'implantations différentes sont imposées sur les documents graphiques notamment par rapport aux voies départementales.

Les extensions (volumes secondaires) :

- Les extensions peuvent être en continuité de la toiture

**Par rapport à l'emprise au sol :**

Constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol de l'ensemble des extensions ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

Constructions ou installations nécessaires aux activités économiques, y compris agricoles ou forestières :

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité ne peuvent pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

**Par rapport à la hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

**Constructions à usage d'habitation :**

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 7,50 mètres au faitage
- Les extensions (volumes secondaires) ne peuvent pas excéder la hauteur au point le plus haut, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Autres constructions : La hauteur au faitage n'excèdera pas 9 mètres.

**Pour le secteur Ac :** la hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas dépasser celle existante.

**Article A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée hors bac acier, carton ou feutre asphalté...

## **PRESCRIPTIONS POUR LES AUTRES BATIMENTS**

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but, :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 18° et 40°.
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront foncées et mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

## **PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### **Dispositions générales**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier, carton ou feutre asphalté...

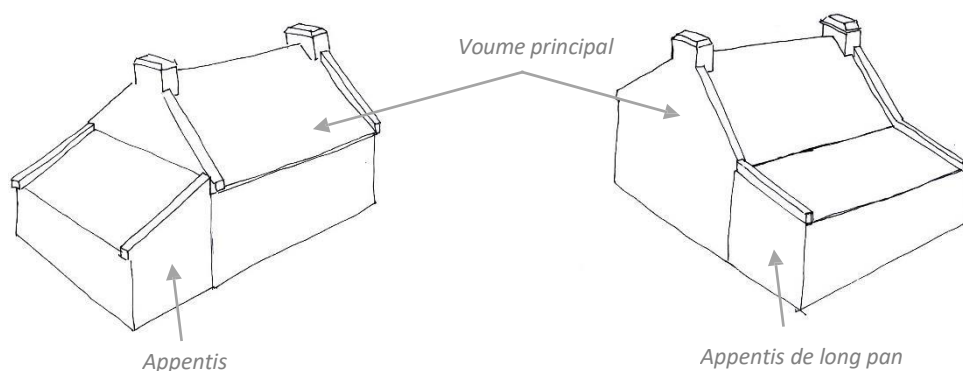
## 1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



## 2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

### **3. Les ouvertures**

#### ***Pour le volume principal***

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur comprise entre 1.3 et 1.5.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

#### ***Pour les appentis en monopente et toit plat***

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et les autres seront limitées à 1.60m.

#### ***Pour tous les volumes***

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

### **4. Les pignons**

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise

entre 25 et 30 cm y compris les maisons en bois.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir excéder 7.50m (non compris pignon de l'appentis).

## 5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

## 6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

## 7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

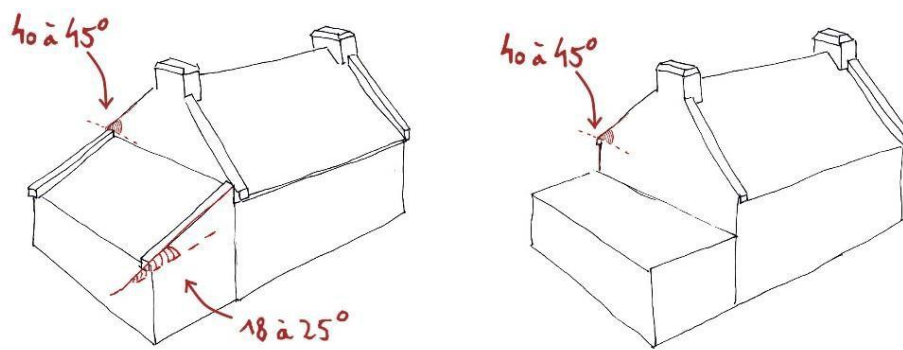
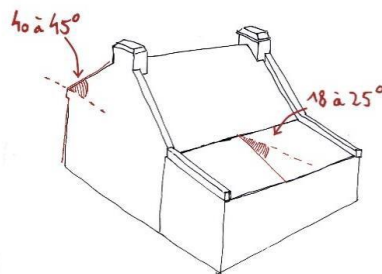
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat. L'acrotère doit finaliser le toit plat.

La pente des toitures

des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

*Pente des toitures des appentis**Pente des toitures des appentis de long pan***8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)**

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

## 9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre**.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

## 10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

### **ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10<sup>ème</sup> de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composé en majorité de feuillus placés au vent dominant.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

### **3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

#### *Eléments végétaux à protéger ou à créer et les bois à préserver*

Les arbres, haies, alignements d'arbres et bois protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'essences autorisées.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisé pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

**4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme***Etangs, plans d’eau et autres zones humides identifiées*

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu’ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d’estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu’elle ne peut être évitée, fera l’objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

**Article A 2.4 – STATIONNEMENT**

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Non réglementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS

### RESERVES

#### Article A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

##### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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.

##### 2 – Voie 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. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile avec un minimum de 3,50m de largeur.

##### 3 - Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

#### Article A 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

###### 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.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

### Assainissement - Eaux usées

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

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus proche, soit assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

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

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

### Réseau électrique

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.

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

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

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

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

### **3. 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.

# TITRE V - 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 :

- > **Ns** délimitant les espaces naturels sensibles et les 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 ;
- > **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne ;
- > **NI** (STECAL) destiné à recevoir des campings isolés ;
- > **Nlc** (STECAL) délimitant les espaces affectés aux colonies villages de vacances ;
- > **Nx** (STECAL) qui correspond à des secteurs d'activités isolés à l'intérieur desquels une extension limitée des bâtiments existants sera autorisée;
- > **Nxa** (STECAL) qui correspond à un secteur où sont seules autorisées la réhabilitation et la restauration du bâti existant ;
- > **Nv** (STECAL) destiné au site de Stang Huète dédié au service public de collecte, transfert et traitement des déchets ;
- > **Ne** (STECAL) destiné aux stations d'épuration et dispositifs de traitement associés ;
- > **Np** (STECAL) correspond au port à sec.
- > **Na** (STECAL) dédié aux extensions limitées des constructions agricoles en site naturel.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables de Le Palais
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE N 1.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 1.2.

Sont notamment également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les commerces et extensions, définis dans les dispositions générales du PLU ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2.

En N, Ns, Nlc et Nzh, hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants 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.

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 IV du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 1 du titre IV du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document sont interdites.

**Dans le secteur Nzh**, toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

**ARTICLE N 1.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones de présomptions archéologiques identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumise au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 3 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

A l'intérieur des périmètres indiqués au plan de zonage, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés.

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 dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans l'ensemble des zones, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

**Dans l'ensemble de la zone N**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

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

**Dans le secteur Ns sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique justifiée.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

-de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,

-de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

- La rénovation, l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, à usage d'habitation ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la sécurité maritime et aérienne,
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
  - au fonctionnement des aérodomes,
  - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements 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 équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public;

- 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 ;

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de sali-

culture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

-La réfection des bâtiments existants et des installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

**Dans le secteur N, sont autorisées :**

L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone dans les conditions suivantes :

- sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
- que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

L'extension mesurée des constructions à usage agricole existantes dans la zone dans les conditions suivantes :

- sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
- que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Le changement de destination d'un bâtiment repéré en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

**En secteur Nzh, 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 aux a et b 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.

**En secteur, NI, sont autorisés :**

- Le camping et le caravanage,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante dans la zone, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En secteur Nlc sont autorisés :**

- Le camping et le caravanage,
- Une extension maximum de 50% par rapport à l'emprise au sol existante des bâtiments existants

**En secteur Nxa sont autorisées :**

- La réhabilitation et la restauration des activités économiques et artisanales.

**En secteur Nx sont autorisées :**

- La réhabilitation et la restauration des activités économiques et artisanales et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

**En secteur Nv sont autorisées :**

- Les installations liées et nécessaires à l'activité en place.

**En secteur Np sont autorisées :**

- Les installations et constructions liées et nécessaires au port à sec.

**En secteur Ne sont autorisées :**

- Les installations liées et nécessaires au fonctionnement du système d'épuration.

**Dans le secteur Na, sont autorisés sous conditions :**

L'extension mesurée des bâtiments agricoles à l'approbation du PLU dans les conditions suivantes :

- > dans la limite de 50% de la surface existante ;
- > sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement immédiat.

**ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Par rapport à l'implantation des constructions :

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 construction ou installation respecte un recul d'au moins 2 m.

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

Les extensions (volumes secondaires) :

- Les extensions peuvent être en continuité de la toiture

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 ;
- dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- dans les reculs imposés sur les documents graphiques notamment par rapport aux voies départementales.

#### Par rapport à la hauteur :

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

Les extensions (volumes secondaires) ne peuvent pas excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Dans tous les secteurs, les «surélévations» des bâtiments existants sont interdites. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

**PRESCRIPTIONS POUR LES AUTRES BATIMENTS**

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but, :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faitage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

**PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION****Dispositions générales**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée hors bac acier, carton ou feutre asphalté...

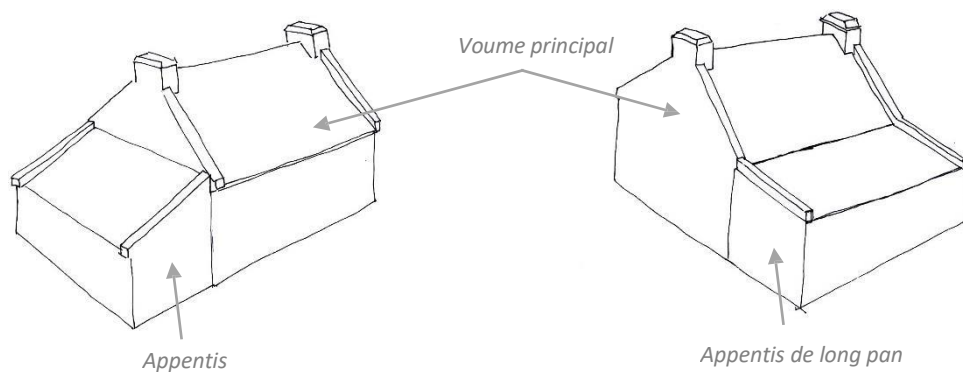
## 1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



## 2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

### 3. Les ouvertures

#### ***Pour le volume principal***

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur comprise entre 1.3 et 1.5.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

#### ***Pour les appentis en monopente et toit plat***

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

#### ***Pour tous les volumes***

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

### 4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm y compris les maisons en bois.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir excéder 7.50m (non compris pignon de l'appentis).

### 5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

### 6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

### 7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

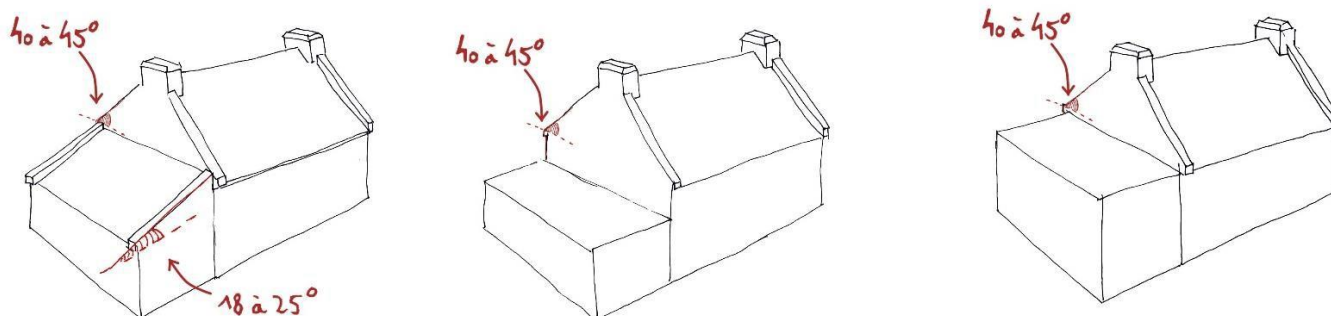
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

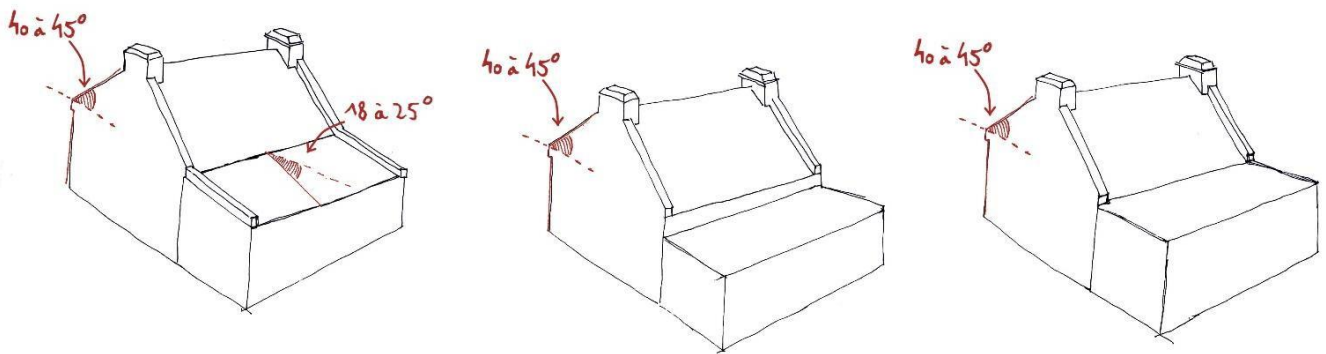
Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat. L'acrotère doit finaliser le toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

*Pente des toitures des appentis*



*Pente des toitures des appentis de long pan***8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)**

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillir du plan de couverture.

La toiture des extensions pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

## 9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximums en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade. Lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

## 10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

### **ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10ème de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composé en majorité de feuillus placés au vent dominant.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

### **3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

#### *Eléments végétaux à protéger ou à créer et les bois à préserver*

Les arbres, haies, alignements d'arbres et bois protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'essences autorisées.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisé pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

### **4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

#### *Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées*

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement

graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

#### **Article N 2.4 – STATIONNEMENT**

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Non réglementé.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

#### **Article N 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

##### **1 – Accès :**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes 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.

##### **2 – Voie 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. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

##### **3 - Collecte des déchets ménagers**

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

## **Article N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

#### 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.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

#### Assainissement - Eaux usées

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

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus proche, soit assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

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

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

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.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

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

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- 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.

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

## **3. 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.

TITRE VI - DISPOSITIONS PRECISANT DES  
ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLE-  
MENT DES DIFFERENTS ZONES

---

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, AU PAYSAGE, AUX RISQUES ET A LA LOI LITTORAL

---

## ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-3 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 L.311-2 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-3 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.

## HAIES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies protégées repérées sur le document graphique doivent être conservées. 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 arrivé 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 considérées comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisé 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 d'espèces autorisées.

L'implantation de certaines espèces invasives et potentiellement invasives sont à éviter pour les atteintes qu'elles occasionnent sur les habitats : le baccharis, la cinéraire maritime, l'herbe de la Pampa, la griffe de sorcière, l'éléagnus. Le cupressus est également à éviter.

## ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les terrains indiqués au document graphique sont classés en éléments de paysage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le classement permet d'identifier et localiser les éléments paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces espaces font l'objet d'un régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

## **ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES PROTEGES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

### Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

### Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 35 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 aménagements nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

## **CÔNES DE VUE A PRESERVER**

A l'intérieur des cônes de vue, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres maximum.

## **LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme « zones de présomption de prescriptions archéologiques », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

Pour rappel, les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous doivent être considérées en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique :

- Code du Patrimoine et notamment les articles R.523-1, R.523-4, R.523-8, R.522-5, L.522-4, L.5231-14 ;
- Code de l'Urbanisme : R.111-4 ;
- Code de l'Environnement : L.122-1 ;
- Code Pénal : 322-3-1, 2°.

L'ensemble des zones de prescription archéologique sont identifiées au règlement graphique, mais sont aussi cartographiées et détaillées en annexe du présent document.

### **LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le risque de submersion marine, la constructibilité est limitée. Sont seuls autorisés les travaux liés aux réseaux et voiries ainsi que les travaux d'aménagement des constructions existantes.

En zone de risque de submersion marine, les activités de campings ne sont autorisées qu'entre le 15 mai et le 15 octobre, pour des questions de sécurité.

Y est interdit l'installation de HLL ainsi que le gardiennage de résidence mobile de loisir ou de caravanes hors saison.

### **LES ESPECES VEGETALES DU TERRITOIRE**

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour réalisation des haies ou des massifs.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

---

### **TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L 151-38 DU CODE DE L'URBANISME**

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservé, modifié ou à créer, 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 et sentiers identifiés et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-38, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

## **CHAPITRE 3 : REHABILITATION ET CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DU L151-11 ET DU L151-19**

La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes présentant soit un intérêt historique, artistique ou architectural repérées au règlement graphique vers la destination de logement est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A et N du PLU dans les conditions définies ci-après.

### **LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE**

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

### **COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

**COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU HABITE**

Le changement de destination vers une vocation nouvelle entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- D'impact environnemental potentiel lié aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible.
- De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager.

**QUALITE ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTERISTIQUES**

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

# CHAPITRE N°4 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

## (Article 2.4 des chapitres des zones)

### Article 2.4 des différentes zones

		Nombre de places minimum à prévoir
<b>HABITATION</b>		
Logement		Dans les zones UA et 1AUa : 1 place par logement Pour les autres zones : 2 places par logement
Logement locatif social		1 place par logement
Hébergement		Selon la fréquentation de l'établissement
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail		1 / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.
Restauration		1 / 10 m <sup>2</sup> de salle de restauration Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.
Commerce de gros		1 / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.
Hébergement hôtelier et touristique		1 / chambre
Cinéma		Selon les besoins de l'activité
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Selon la fréquentation de l'établissement
Salles d'art et de spectacles		Selon la fréquentation de l'établissement
Equipements sportifs		Selon la fréquentation de l'établissement
Autres équipements recevant du public		Selon la fréquentation de l'établissement

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

**Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite**

Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0,80 mètre ;
- 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 signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

Installations neuves ouvertes au public

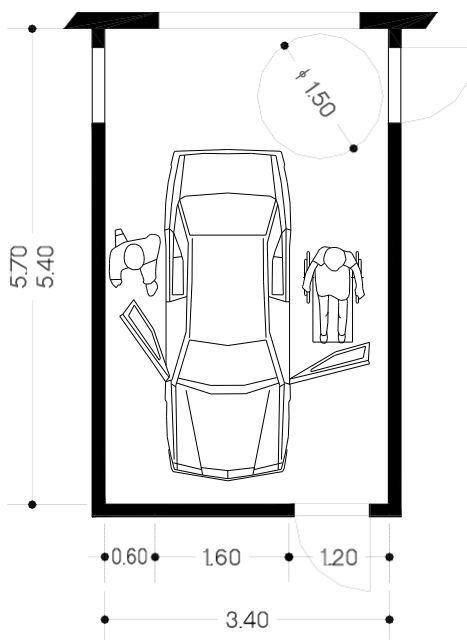
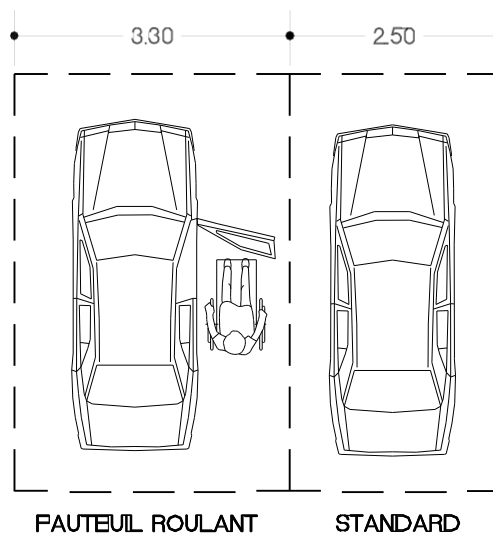
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## CHAPITRE N°5 : REGLES RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES BÂTIMENTS AUTRES QUE L'HABITATION

---

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

# CHAPITRE N°6 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE

## BÂTIMENTS RÉPÉRÉS AU TITRE DU L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour les parties présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si de par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

Le petit patrimoine a fait l'objet d'un inventaire complet et est annexé au présent règlement. Pour chacun des éléments listés, les règles précitées devront être respectées.

## LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

# ANNEXES

## CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS GENERALES

---

**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** : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Appentis** : toit à un seul versant dont le faîte s'appuie sur ou contre un mur.

**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 de plancher et la surface de l'unité foncière (cf. art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

**Façade** : paroi extérieure d'une construction où se manifeste la présence de l'égout de toiture.

**Faîtage** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

**Hauteur à l'égout du toit** : mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade

**Hauteur maximale** : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Limite séparative** : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Pignon** : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Niveau le plus bas du niveau du terrain naturel** : le niveau le plus bas du terrain naturel retenu dans le cadre d'un projet de construction sera en général celui existant à la date de dépôt de la demande, sauf si des exhaussements ou excavations ont été au préalable exécutés :

- en vue de la réalisation du projet, auquel cas le niveau antérieur du sol devra être retenu ;
- afin d'induire l'administration en erreur sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable, dans le cadre d'une intention frauduleuse.

**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.

**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. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

#### **Définitions tirées du document « Construire à Belle-Ile » réalisé par le CAUE du Morbihan**

**Allège** : mur d'appui compris entre une baie et le sol

**Appareillage** : Manière d'assembler les pierres pour la constitution d'un mur, d'une voûte, d'un arc, d'un linteau...

**Appentis** : Corps de bâtiment appuyé sur un bâtiment principal couvert par un toit à une seule pente dont le faîte s'appuie soit sur le pignon, soit sur le haut du mur de long pan à la hauteur de la rive d'égout.

**Arbalétrier** : Élément d'une ferme qui suit l'inclinaison du toit depuis le faîtage (ou il est assemblé au poinçon) jusqu'à la panne sablière. L'albalétrier supporte les pannes intermédiaires.

**Arêtier** : Pièce de charpente ou partie de la couverture qui se situe à l'angle saillant de la rencontre de deux rampants de toit (lorsque l'arêtier est horizontal ou vertical de la bordure d'un mur, délimité ici par une engravure dans l'enduit servant à séparer deux couleurs d'enduit.

**Bandeau** : Élément continu horizontal ou vertical de la bordure d'un mur, délimité ici par une engravure dans l'enduit servant à séparer deux couleurs d'enduit.

**Chanfrein** : Surface plane oblique obtenue en abattant l'angle vif d'une pierre (ou de couronnement d'une souche).

**Chevronnière** : Partie haute d'un mur pignon, dépassant le plan de toiture et recouvrant l'extrémité de celle-ci.

**Chien assis** : Sorte de lucarne assez rare dont la pente de toit est à l'inverse de celle du rampant principal sur lequel elle s'appuie. On emploie improprement ce terme pour désigner la lucarne rampante, dont la pente est dans le prolongement du rampant principal mais d'inclinaison plus faible.

**Contre butée** : Etai ou partie de mur destiné à absorber les poussées latérales d'un arc ou d'une voûte.

**Corbelet** : pierre, pièce de bois ou de béton en saillie sur le parement d'un mur et généralement situé à la partie basse des chevronnières en prolongement de la corniche (on dit aussi quelquefois « crossette »).

**Corniche** : Moulure horizontale située en partie haute d'un mur et en saillie sur celui-ci. La corniche est destinée à éloigner l'eau de ruissellement du parement de mer qu'elle couronne.

**Echiffre** : Un mur d'échiffre est celui dont la partie supérieure supporte les marches ou le limon d'un escalier.

**Faîtage** : ligne horizontale formée par la section saillante de deux plans de toiture inclinés.  
Anthithèse : chéneau encaissé.

**Ferme** : Assemblage triangulé de pièces de charpente, situé dans un plan parallèle aux pignons et destiné à soutenir la toiture.

**Jouée** (ou joue) : Chacun des plans verticaux de forme triangulaire formant le côté d'une lucarne.

**Linteau** : Pièce de bois, de pierre, de béton armé, de métal etc... ou ensemble appareillé de pierres ou de briques couvrant la partie supérieure d'une baie et reportant les charges supérieures sur les piedroits latéraux.

**Listel** : Petite moulure plate en saillie sur un plan.

**Longère** : Bâtiment ou ensemble de bâtiments sensiblement de même importance accolés les uns aux autres et formant un tout orienté suivant une même direction.

**Long pan** : Se dit du mur plan d'un bâtiment, qui est couronné par la rive d'égoût horizontale d'un rampant de toiture (par opposition à mur pignon).

**Mat pignon** : Souche ou fausse souche de cheminée terminant la partie haute des pignons à Belle-Ile.

**Mitron** : Conduit en poterie tronconique prolongeant les conduits de fumée hors des souches.

**Noüe** : Le contraire de l'arêtier.

**Panne** : Pièce de bois (de section 8cm x 22 cm actuellement) placée horizontalement sur les arbalétriers de ferme à des intervalles égaux et destinée à supporter les chevrons ; Panne faîtière : celle qui se trouve sous le faîtage. Panne Sablière : celle qui se repose sur le mur de long pan.

**Petit bois** : Baguette de bois ou de métal verticale ou horizontale servant à subdiviser les vitres des vantaux des fenêtres ou de portes.

**Piedroit** : Ensemble du support latéral du linteau d'une haie.

**Pierres sèches** : Se dit d'un appareillage dont les éléments, pierres, briques ou autres, sont simplement assemblés par empilage et juxtaposition sans l'adjonction d'un mortier.

**Rampant** : Plan incliné d'une toiture.

**Refend** : Mur porteur intermédiaire destiné à soulager ou recouper les poutres ou solives de grande portée.

**Rive** : Limite d'un versant de toit tant en pignon qu'en long pan. La limite basse horizontale d'un rampant de toit se nomme rive d'égoût ou plus simplement égoût de toiture.

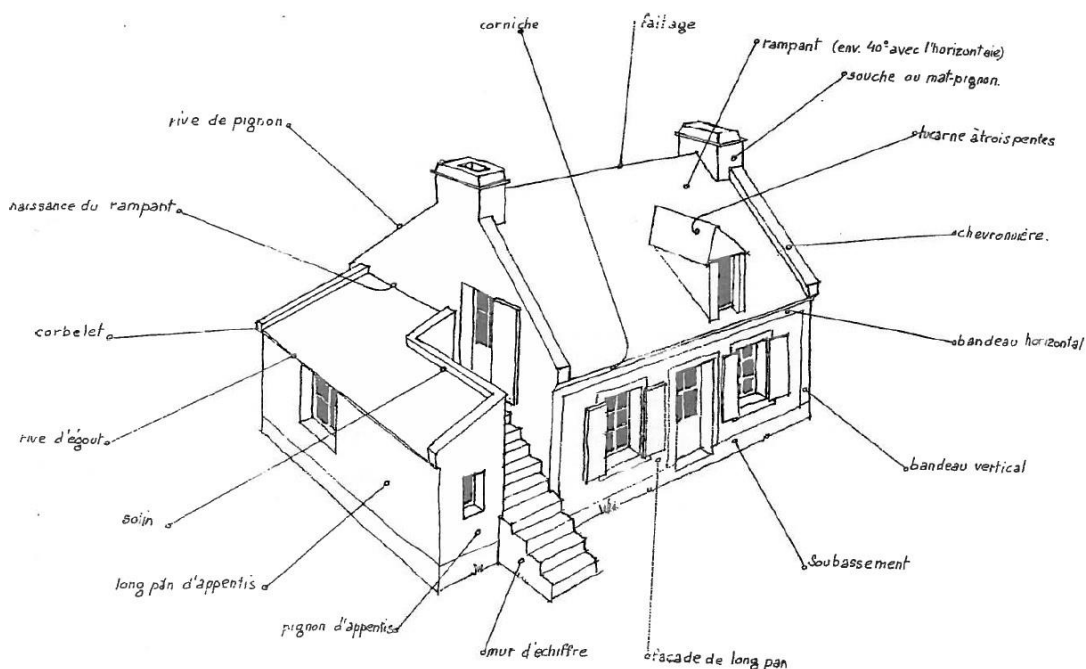
**Solin** : Couvre-joint de mortier ou de zinc etc...ou saillie de pierre à la jonction d'un toit ou d'un mur (ou d'une souche de cheminée), destiné à assurer l'étanchéité.

**Tableau** : Côté vertical d'une embrasure.

**Ton** : Couleur (ne pas confondre avec valeur)

**Tuileau** : Élément de tuile.

**Valeur** : Degré de clair ou de foncé d'une couleur ou d'une ombre.



## CHAPITRE N°2 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

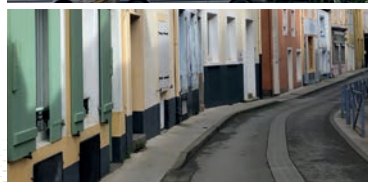
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.	Constructions et installations destinées au fonctionnement de la CUMA.
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
La reconstruction à l'identique	
Les piscines	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	-
Le stationnement isolé de caravanes	-

# CHAPITRE N°3 : ÉTUDE DE COLORATION DES FAÇADES

---



Coloration  
des façades  
Guide pratique



## Une grande richesse chromatique à préserver

La ville de Le Palais nous plonge, au fil de la déambulation, dans des ambiances urbaines colorées, chaleureuses, surprenantes et atypiques. Une grande diversité de couleurs anime généreusement les façades, renforçant l'aura du lieu et le lien d'attachement qui s'y développe. L'identité urbaine si particulière et la poésie qui en émane incitent à considérer dans toute son ampleur le rôle décisif qu'occupe la couleur. Cette grande diversité du patrimoine chromatique local est une richesse pour la commune et un trait de caractère qu'il convient préserver.

## Un guide pour les projets de ravalement

Ce guide conduit les projets couleur vers une recherche d'harmonie en lien avec l'identité urbaine, afin qu'ils puissent dialoguer avec l'existant, équilibrer leurs effets de captation visuelle, et mettre en valeur l'architecture du Palais. Le front de mer occupe une place toute particulière et implique une hiérarchisation des effets optiques à différentes échelles, depuis l'échelle du large jusqu'à l'échelle du détail. L'objectif de la charte chromatique est de proposer un rapport équilibré et harmonieux entre couleur, architecture, expérience piétonne et grand paysage.

## Deux modes de coloration appliqués en façade

L'analyse des pratiques de coloration actuelles et anciennes a permis d'identifier des « signatures chromatiques » locales et de souligner deux principes de coloration récurrents, indépendamment des époques de construction, qui par la suite vont donner lieu aux deux nuanciers de ce guide.

### 1<sup>er</sup> principe : fond de façade coloré

La pratique la plus commune est la coloration du fond de façade par une teinte forte et la conservation des encadrements de fenêtres en blanc (ex : façade jaune et encadrements blancs). Plusieurs familles de teintes reviennent régulièrement : les beiges et les roses pâles, les jaunes, les orangés, les roses vifs, les rouges et les gris-bleu. Ces teintes restent des teintes « chaudes » (ex : jaune, saumon, orangé, rose, rouge), des teintes claires et lumineuses (ex : jaune-pastel, orange-clair, beige, rose-pâle), des teintes fortes issues des ocres (ex : ocre-rouge, ocre-orange, ocre-jaune), et des teintes légèrement grisées, donnant un effet patiné pour une meilleure insertion dans l'existant (ex. : rose grisé, ocre légèrement grisé, bleu-gris).

### 2<sup>ème</sup> principe : fond de façade blanc

La deuxième pratique est de colorer les encadrements de fenêtres par une teinte forte et de conserver le fond de façade en blanc. Lorsque les fonds de façade restent blancs ou crème, les encadrements sont peints en bleu-gris, en jaune, saumon ou en ocre-rouge.

# Une coloration atypique haute en couleurs et en contrastes



**2** Des exemples du premier mode de coloration : façades colorées et encadrements blancs. Les cinq familles de couleur présentées en ligne : beige et rose-pâle, jaune, orangé, rose vif, rouge et gris-bleu.

## Du blanc et des teintes sombres aux côtés de la couleur

Une harmonie apparaît grâce à l'**omniprésence du blanc et des masses sombres**. Le blanc, en fond de façade ou sur les encadrements, allège et rééquilibre les masses colorées. Il tempère l'effet de captation visuelle et réduit l'effet de masse dû à la couleur vive. Défini comme une condition à l'emploi de la couleur vive, il nous permet d'adopter une gamme de couleurs soutenues en façade.

A l'inverse, les soubassements et les enseignes enrichissent l'harmonie générale en apportant des masses sombres. La palette des soubassements se compose de gris très sombres, parfois de noirs, de bleu-marine ou encore d'ocre-rouge. En anticipant un salissement précoce, ils renforcent la brillance des couleurs appliquées en façade.

## Les encadrements en contraste avec les fonds de façades

Les contours de fenêtre, ou encadrements, sont systématiquement peints en contraste avec le fond de façade. Ils sont soit peints en blanc sur les façades colorées, soit peints en couleurs sur les façades blanches. C'est un **trait de caractère propre à Le Palais** qu'il convient de préserver.

## L'enduit chaux-sable comme enveloppe protectrice des façades

Un enduit de façade remplit plusieurs fonctions importantes au sein d'un bâtiment.

Son premier rôle est **technique et fonctionnel** car il protège l'habitation contre l'humidité. Il permet d'imperméabiliser les façades de la pluie tout en garantissant une respiration des murs. Il joue donc un rôle de filtre entre les échanges hygrométriques intérieurs et extérieurs. Les façades en pierres de taille sont quant à elles suffisamment imperméables à l'eau pour ne pas avoir besoin d'être protégées par un enduit.

L'enduit participe au décor et à l'**esthétique** des façades. Traditionnellement, il était signe d'une construction soignée, de qualité, pour un bâtiment à usage noble (habitation). Il était réalisé à base de **chaux aérienne et de sables locaux**, un mélange qui conférerait à chaque localité une couleur dominante particulière. En termes de durabilité matérielle, une peinture se maintient une dizaine d'années alors qu'un enduit peut se maintenir plusieurs dizaines d'années.

Il est également préférable de reposer des enduits de type traditionnel concernant le rendu des couleurs. Le résultat d'une teinte est magnifié avec un badigeon ou un enduit. La façade gagne en profondeur, en relief, en texture, en lumière...

**3** Des exemples du deuxième mode de coloration : façades blanches avec des encadrements colorés. Les trois familles de couleurs présentées en ligne : bleu-gris, rouge et jaune.

## Renforcer le caractère chaleureux du centre-ville en valorisant chaque façade par la couleur

Revaloriser chaque façade en faisant ressortir ses détails en couleur et en dégagant systématiquement les encadrements.



1



2

1 Projection de couleurs sur la place de la République, caractérisée par la présence répétitive du jaune et du bleu à droite. Les teintes de la rue Jules Simon se prolongent sur le quai Vauban.

2 Projection de couleurs sur le quai Jacques Le Blanc. Les ambiances urbaines sont réchauffées par la pose d'enduits légèrement teintés et du jaune sur certains encadrements.

## Renforcer les ambiances urbaines en harmonisant les teintes entre elles

Travailler les liens et les rappels de couleur entre les façades mitoyennes et sur l'ensemble du linéaire



**3** Projection de couleurs sur la rue de l'Église. Le linéaire est rythmé par des teintes assez prononcées. L'ajout de bleu-sombre apporte du contraste.

**4** Projection de couleurs sur la place de l'Hôtel de Ville. Les petites façades accueillent des teintes plus fortes.

# NUANCIER 1 - Fonds de façades colorés



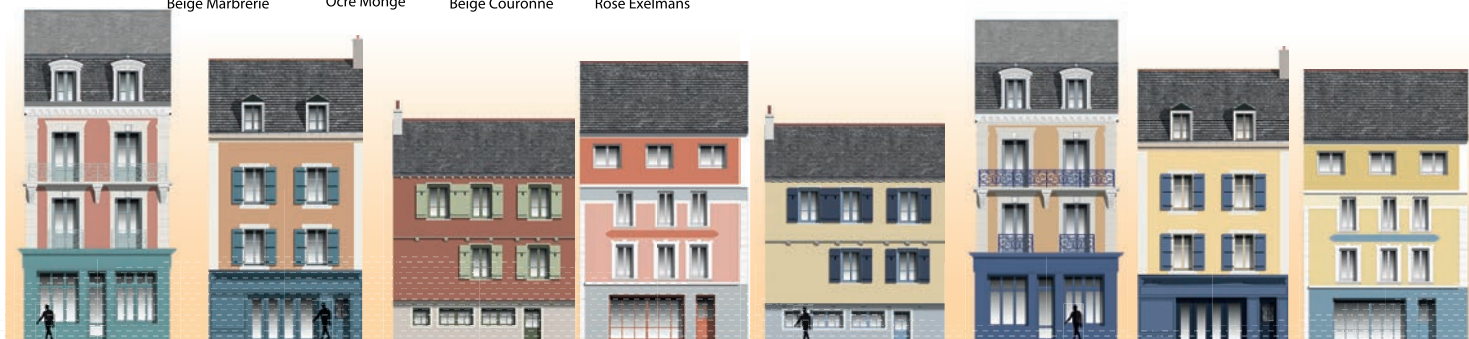
Fonds de façades



Encadrements

	CH 11F76 Beige Ramonville	CH 10F34 Jaune Kleber	CH1 0248 Beige Silice	CH 10F68 Rose Elysées	CH 11F44 Beige Agnettes	
CH 12F34 Gris Boissière	CH1 0260 Jaune Zorn	CH 10F35 Jaune Passy	72116	CH 10F71 Rose Graviere	73106	CH 11F78 Beige Colbert
CH 12F70 Gris Trinité	CH2 0379 Jaune Durer	71213	CH 10F57 Ocre Vincennes	72117	CH 10F81 Rose Cadet	CH 11F79 Beige Marais
CH 12F72 Gris Lecourbe	CH2 0836 Jaune Delvaux	CH 10F38 Jaune Hoche	CH 10F58 Ocre Pradel	CH 10F76 Rose Colonne	73204	CH 11F45 Beige Argoulets
CH 12F36 Bleu Bougainville	CH2 0833 Jaune Merwat	CH2 0404 Jaune Cappelen	CH 10F53 Ocre Bolivar	72223	72214	CH 11F52 Beige Cordelier
CH 12F25 Gris Gaité	CH1 0605 Jaune Borgeaud	CH 10F39 Ocre Grenelle	72210	CH 10F82 Rouge Galia	73203	CH 11F71 Beige Mermoz
	CH 11F81 Beige Marbrerie	CH 10F47 Ocre Monge	CH 10F66 Beige Couronne	CH 10F74 Rose Exelmans	73206	

CH 10F19 Blanc Anvers	CH 10F30 Beige Alesia
CH 10F21 Blanc Wagram	71119
16176	74309
16049	CH 10F17 Blanc Beraut
CH 10F34 Jaune Kleber	71227



Nuanciers de références : nuancier Chromatic et Chromatic Façade des Comptoirs Seigneurie Gauthier (CH2xxxx et CHxxFxx), nuancier STO façade (72xxxx).  
Chaque projet de coloration de façade est unique et nécessite des ajustements de teintes. Des tests d'échantillons en façade sont préconisés.

## Volets, persiennes

CH2 0272 Gris Loup	CH2 0286 Bleu Dozen	CH2 0283 Bleu Ariake	CH2 0306 Bleu Féroé	CH2 1142 Vert Ficus	CH2 0752 Vert Arial	CH2 0808 Vert Ulluco
CH2 0675 Bleu Jalles	CH2 0681 Bleu Alor	CH2 0284 Bleu Cupcake	CH2 0324 Bleu Odet	CH2 1143 Vert Nobile	CH2 0753 Vert Simsun	CH2 0796 Vert Gill
CH1 0869 Bleu de Béring	CH2 0633 Bleu Seram	CH2 0638 Bleu Garonne	CH2 0639 Bleu Wetar	CH2 0647 Bleu Laffrey	CH2 0627 Bleu Célac	CH2 0604 Bleu Fidji
CH2 0734 Vert Lierre	CH2 0690 Bleu Maupiti	CH2 0694 Bleu Ainhua	CH2 0700 Bleu Flores	CH2 0325 Bleu Impérial	CH2 0684 Bleu Seychelles	CH2 0615 Bleu Luzien
CH2 0803 Vert Kaki	CH2 0800 Vert Verdana	CH2 1125 Gris Clémentine	CH2 0727 Bleu Riau	CH2 0485 Rouge Palette	CH2 0902 Rouge Morgon	CH2 0482 Rouge Patrimoine
CH2 1120 Noir Dorval	CH2 1074 Gris Dili	CH2 1129 Gris Léman	CH2 1145 Gris Taurus	CH2 1149 Ombre Pelvoux	CH2 1151 Gris Lomé	Blanc

## Portes, garde-corps

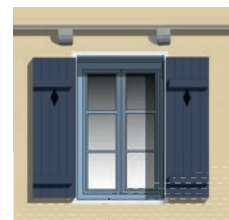
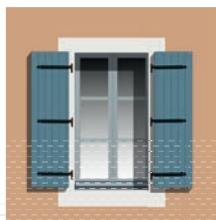
CH1 0869 Bleu de Béring	CH2 0633 Bleu Seram	CH2 0638 Bleu Garonne	CH2 0639 Bleu Wetar	CH2 0647 Bleu Laffrey	CH2 0627 Bleu Célac	CH2 0604 Bleu Fidji
CH2 0734 Vert Lierre	CH2 0690 Bleu Maupiti	CH2 0694 Bleu Ainhua	CH2 0700 Bleu Flores	CH2 0325 Bleu Impérial	CH2 0684 Bleu Seychelles	CH2 0615 Bleu Luzien
CH2 1125 Gris Clémentine	CH2 0727 Bleu Riau	CH2 1143 Vert Nobile	CH2 0324 Bleu Odet	CH2 0803 Vert Kaki	CH2 0800 Vert Verdana	CH2 0485 Rouge Palette
CH2 1120 Noir Dorval	CH2 1074 Gris Dili	CH2 1129 Gris Léman	CH2 1145 Gris Taurus	CH2 1149 Ombre Pelvoux	CH2 0902 Rouge Morgon	CH2 0482 Rouge Patrimoine

## Soubassements sur fonds de façades colorées

CH 10F85 Rouge Louvre	74323	CH 12F38 Bleu Luxembourg	CH 12F49 Bleu Danube	CH 12F55 Ombre Sully	79305	71131
73200	CH 12F39 Bleu Dormoy	CH 12F631 Bleu Baltique	CH 12F44 Bleu Vanves	CH 12F54 Ombre Auber	CH 12F62 Ombre Liege	CH 11F58 Brun Cartelot

## Menuiseries de fenêtres

CH2 0272 Gris Loup	CH2 0286 Bleu Dozen	CH2 0283 Bleu Ariake	CH2 0306 Bleu Féroé	CH2 1142 Vert Ficus	CH2 0752 Vert Arial	CH2 0349 Beige Grenaille	CH2 1161 Beige Glaise	CH2 0131 Jaune Pietro	CH2 0386 Jaune Renoir	CH2 0090 Blanc Coche	CH2 0102 Blanc Cassé	CH2 0015 Gris Bogota
CH2 0675 Bleu Jalles	CH2 0681 Bleu Alor	CH2 0284 Bleu Cupcake	CH2 0324 Bleu Odet	CH2 1143 Vert Nobile	CH2 0753 Vert Simsun	CH2 0348 Vert Sérif	CH2 1017 Beige Kyanite	CH2 0065 Beige Balali	CH2 0990 Beige Tadrart	CH2 1153 Gris Maputo	CH2 1157 Gris Tunis	CH2 1151 Gris Lomé



# NUANCIER 2 - Fonds de façades blancs



Fonds de façades

CH 10F21 Blanc Wagram	71227	CH 10F34 Jaune Kleber	71119	CH 10F30 Beige Alesia	CH 10F19 Blanc Anvers	16049	CH 10F17 Blanc Berault	74309	16176



Encadrements

- ✿ Les façades richement décorées du XIX<sup>ème</sup> s. garderont des encadrements de teinte claire et chaude.
- ★ Les façades sans volets et les façades après-guerre peuvent employer une teinte plus forte sur leurs encadrements.

74323	CH 12F36 Bleu Bougainville	75314	✿ CH 10F31 Beige Odéon	✿ CH1 0260 Jaune Zorn	✿ CH 10F64 Beige Segur
★ CH 12F41 Bleu Billancourt	75113	CH 12F30 Bleu Dumas	✿ CH 10F34 Jaune Kleber	CH 10F35 Jaune Passy	72116
★ 75100	★ CH2 0631 Bleu Baltique	★ CH 10F28 Bleu Cannebiere	71105	71213	CH 10F81 Rose Cadet
★ CH 12F62 Ombre Liege	★ CH 12F65 Ombre Anthony	★ 75310	★ 71110	★ 71210	★ 72214



Nuanciers de références : nuancier Chromatic et Chromatic Façade des Comptoirs Seigneurie Gauthier (CH2xxxx et CHxxFxx), nuancier STO façade (72xxxx).  
Chaque projet de coloration de façade est unique et nécessite des ajustements de teintes. Des tests d'échantillons en façade sont préconisés.

## Volets, persiennes

CH2 0272 Gris Loup	CH2 0286 Bleu Dozen	CH2 0283 Bleu Ariake	CH2 0306 Bleu Féroé	CH2 1142 Vert Ficus	CH2 0752 Vert Arial	CH2 0808 Vert Ulluco
CH2 0675 Bleu Jalles	CH2 0681 Bleu Alor	CH2 0284 Bleu Cupcake	CH2 0324 Bleu Odet	CH2 1143 Vert Nobile	CH2 0753 Vert Simsun	CH2 0796 Vert Gill
CH1 0869 Bleu de Béring	CH2 0633 Bleu Seram	CH2 0638 Bleu Garonne	CH2 0639 Bleu Wetar	CH2 0647 Bleu Laffrey	CH2 0627 Bleu Célac	CH2 0604 Bleu Fidji
CH2 0734 Vert Lierre	CH2 0690 Bleu Maupiti	CH2 0694 Bleu Ainhua	CH2 0700 Bleu Flores	CH2 0325 Bleu Impérial	CH2 0684 Bleu Seychelles	CH2 0615 Bleu Luzien
CH2 0803 Vert Kaki	CH2 0800 Vert Verdana	CH2 1125 Gris Clémentite	CH2 0727 Bleu Riau	CH2 0485 Rouge Palette	CH2 0902 Rouge Morgon	CH2 0482 Rouge Patrimonic
CH2 1120 Noir Dorval	CH2 1074 Gris Dili	CH2 1129 Gris Léman	CH2 1145 Gris Taurus	CH2 1149 Ombre Pelvoux	CH2 1151 Gris Lomé	Blanc

## Portes, garde-corps

CH1 0869 Bleu de Béring	CH2 0633 Bleu Seram	CH2 0638 Bleu Garonne	CH2 0639 Bleu Wetar	CH2 0647 Bleu Laffrey	CH2 0627 Bleu Célac	CH2 0604 Bleu Fidji
CH2 0734 Vert Lierre	CH2 0690 Bleu Maupiti	CH2 0694 Bleu Ainhua	CH2 0700 Bleu Flores	CH2 0325 Bleu Impérial	CH2 0684 Bleu Seychelles	CH2 0615 Bleu Luzien
CH2 1125 Gris Clémentite	CH2 0727 Bleu Riau	CH2 1143 Vert Nobile	CH2 0324 Bleu Odet	CH2 0803 Vert Kaki	CH2 0800 Vert Verdana	CH2 0485 Rouge Palette
CH2 1120 Noir Dorval	CH2 1074 Gris Dili	CH2 1129 Gris Léman	CH2 1145 Gris Taurus	CH2 1149 Ombre Pelvoux	CH2 0902 Rouge Morgon	CH2 0482 Rouge Patrimonic

## Soubassements sur fonds de façades colorées

CH 10F85 Rouge Louvre	74323	CH 12F38 Bleu Luxembourg	CH 12F49 Bleu Danube	CH 12F55 Ombre Sully	79305	71131
73200	CH 12F39 Bleu Dormoy	CH2 0631 Bleu Baltique	CH 12F44 Bleu Vanves	CH 12F54 Ombre Auber	CH 12F62 Ombre Liege	CH 11F58 Brun Cartelot

## Menuiseries de fenêtres

CH2 0272 Gris Loup	CH2 0286 Bleu Dozen	CH2 0283 Bleu Ariake	CH2 0306 Bleu Féroé	CH2 1142 Vert Ficus	CH2 0752 Vert Arial	CH2 0349 Beige Grenaille	CH2 1161 Beige Glaise	CH2 0131 Jaune Pietro	CH2 0386 Jaune Renoir	CH2 0090 Blanc Coche	CH2 0102 Blanc Cassé	CH2 0015 Gris Bogota
CH2 0675 Bleu Jalles	CH2 0681 Bleu Alor	CH2 0284 Bleu Cupcake	CH2 0324 Bleu Odet	CH2 1143 Vert Nobile	CH2 0753 Vert Simsun	CH2 0348 Vert Sérif	CH2 1017 Beige Kyanite	CH2 0065 Beige Balali	CH2 0990 Beige Tadrart	CH2 1153 Gris Maputo	CH2 1157 Gris Tunis	CH2 1151 Gris Lomé



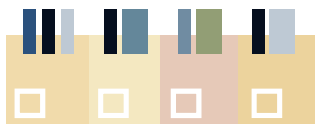
RAPPEL : Les encadrements en pierre calcaire naturelle ne doivent pas être peints.

# Mode d'emploi des nuanciers

## Harmonies de couleurs à l'échelle d'une façade ou d'une rue

A l'échelle de façades mitoyennes ou d'une rue, des correspondances de couleurs peuvent être mises en place entre les fonds de façades des bâtiments, les devantures commerciales (en applique ou en feuillure, les stores, les lettrages) et les modénatures c'est à dire les volets, les persiennes, les menuiseries, les garde-corps, les caches-moineaux, les décors fins en maçonnerie ciment, etc.. Les couleurs peuvent être déclinées dans des dégradés clairs/sombres, des dégradés vifs/grisés ou dans des camaïeux de couleurs proches.

Les images et visuels ci-dessous montrent les correspondances de couleurs entre d'une part chaque façade et sa devanture commerciale, et d'autre part les combinaisons créées entre les façades mitoyennes. L'usage des couleurs complémentaires apportent du dynamisme et un équilibre à l'ensemble. Aucun des éléments ne prend le dessus sur l'ensemble et le regard circule facilement d'une façade à l'autre.



Schémas d'harmonie entre les quatre façades, couleurs principales, couleurs ponctuelles, encadrements blancs.



1

1 Effet de résonnance entre les teintes claires et chaudes des fonds de façades et les teintes sombres et froides des volets, garde-corps, devantures commerciales et persiennes sur le Quai Gambetta.

## A Identifier le type de façade



### Analyser la façade

- Analyser le style, l'époque et les matériaux de la façade.
- Repérer les détails qui pourraient être mis en valeur.

## B Observer le bâtiment dans son environnement urbain



### Observer les bâtiments adjacents

- Privilégier le contraste plutôt que des couleurs trop semblables de façon à identifier visuellement chaque bâtiment et à rythmer le linéaire de façades. Le choix des teintes doit tenir compte de l'harmonie à l'échelle d'une rue.



### Observer le rapport de surface

- Privilégier les couleurs claires sur les grands volumes.
- Privilégier les couleurs plus marquées sur les petits volumes.

### Observer le style architectural

Les façades du 19<sup>ème</sup> siècle très ornées n'ont besoin que d'une couleur forte pour être valorisées (les autres teintes sont des teintes d'accompagnement ou des teintes sombres). Pour les bâtiments après-guerre, préférer des couleurs claires sur les fonds de façades. Doser la couleur selon la taille de la façade et la proportion d'éléments de décors présents.



### Observer le type d'enduit

Les enduits rugueux sont plus propices à accueillir une couleur plus sombre (attention : le rendu de la couleur sera plus sombre que l'échantillon). Les enduits lisses, moins salissants, peuvent accueillir des couleurs plus claires.

**La repose d'enduit traditionnel (chaux-sable)** est vivement conseillée (protection et valorisation de la façade). Ces enduits laissent respirer la façade, offrent un bien meilleur rendu esthétique comparé aux peintures.



### Composer avec les couleurs existantes

- Choisir une teinte dans la continuité d'une harmonie existante. Les rappels de couleur entre une enseigne et des volets par exemple, ou à l'échelle de plusieurs façades mitoyennes ou d'une rue, sont les clés d'une harmonie équilibrée.

## C Choisir un des deux nuanciers de coloration



### NUANCIER 1 Fond de façade coloré/encadrements blancs

- Privilégier les tons chauds, colorés, lumineux. Choisir la teinte dans un nuancier "Façade". Éviter les couleurs pures et privilégier les teintes légèrement patinées, grisées, blanchies pour une meilleure insertion urbaine.

- Les rouges sont à choisir avec précaution (voir ci-contre).
- Conserver les encadrements en blanc (pur, crème, ivoire).

### NUANCIER 2 Fond de façade blanc/encadrements couleur

- Privilégier les blancs chauds sur les fonds de façades.
- Choisir la teinte des encadrements dans un nuancier "Façade". Privilégier les teintes gris-bleu, ou jaune.
- Les encadrements rouges sont à limiter (voir ci-contre).

### Les soubassements

- Peindre en sombre les soubassements (gris sombre, gris moyens bleuté, bordeaux). La bande doit rester fine.



## D Choisir des couleurs pour les portes, volets, menuiseries, ferronneries dans la palette ponctuelle

Les couleurs des détails de la façade (volets, portes, ferronneries) doivent être choisies en harmonie (1 ou 2 teintes max.).

### Les volets, les persiennes

Il est vivement conseillé de reposer des persiennes ou des volets lorsque ceux-ci ont été déposés. Ils ponctuent l'espace urbain et donnent de la personnalité aux bâtiments. Porteurs de couleurs vives, ils apportent une grande plus-value esthétique à la façade et à la rue. Le blanc pur est réservé aux volets des façades colorées.

### Les portes et les ferronneries

Les portes et les ferronneries peuvent être peintes dans une couleur plus sombre pour donner du caractère à la façade. Il est conseillé de conserver les portes en bois.

### Les menuiseries

Les menuiseries peuvent être peintes dans des couleurs claires pour participer à l'éclaircissement des rues et éviter de créer des effets de "trous noirs" dans les baies des façades.

## E Déposer une déclaration préalable de travaux



Toute modification de façade doit faire l'objet d'une autorisation préalable via le formulaire d'une Déclaration Préalable de Travaux\* (DP) à déposer en mairie. Cette demande sera ensuite soumise à l'architecte des Bâtiments de France.

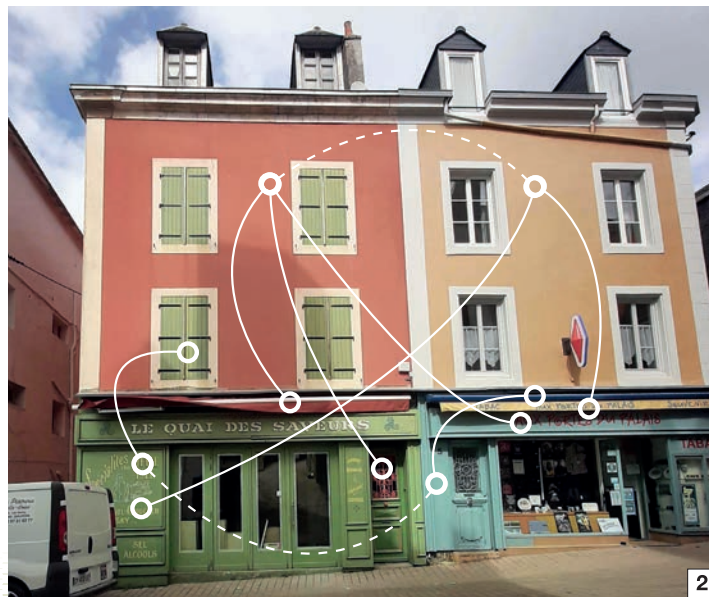
## L'usage du rouge dans l'environnement urbain

Les rouges sont à choisir avec précaution. Le rouge est la couleur complémentaire de l'environnement naturel extérieur souvent constitué de bleu, de bleu-gris (ciel et mer), de verts (végétation), de bruns et de gris colorés (façades, bitume, ombres, etc.). Par opposition et par complémentarité, le rouge se détache, ressort de l'environnement et peut avoir tendance à dominer ou écraser ce qui l'entoure. Pour limiter son impact visuel, le rouge ne doit pas être pur, les ocres rouges sont à privilégier, ou les rouges grisés, blanchis, rosés.

Ils sont à réserver sur les petites façades, et doivent être si possible accompagnés par d'autres couleurs proches dans leur environnement immédiat : par exemple une façade mitoyenne orangée, rose ou saumon, des encadrements ocres rouges ou rosés, ou une devanture commerciale bordeaux chez les voisins. Éviter de placer une façade rouge entre deux façades blanches. Privilégier un badigeon rouge plutôt qu'une peinture rouge. Il en est de même pour les encadrements rouges qui sont à limiter, à désaturer et à privilégier sur les bâtiments après-guerre.



Schéma d'harmonie des deux façades, couleurs principales et couleurs ponctuelles, encadrements blancs.





## Démarches administratives

---

RAPPEL : Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande d'urbanisme. Déposer à ce titre une **Déclaration Préalable de Travaux** (DP) en mairie (dossier à télécharger sur internet - [service-public.fr](http://service-public.fr) - Cerfa n° 13703\*07).

## Contact

---

### Mairie de Le Palais

Impasse de l'Hôtel de ville, 56360 Le Palais

Tél. : 02 97 31 80 16

Du lundi au vendredi,  
de 8h30 à 12h et de 14h à 17h

# **CHAPITRE N°4 : GUIDE DE CONCEPTION DES FAÇADES ET TERRASSES COMMERCIALES**

---



## GUIDE DE CONCEPTION DES FACADES ET TERRASSES COMMERCIALES LE PALAIS - BELLE ILE EN MER

LIZERAND ARCHITECTE

Dominique LIZERAND  
Architecte du Patrimoine  
9 rue Ludovic Castel  
56400 AURAY



Urbanis

LIZERAND  
ARCHITECTE

## SOMMAIRE

### PREAMBULE

les objectifs	2
démarche à suivre	3
recommandations générales	4
typologies architecturales	5

### LES FACADES COMMERCIALES

les vitrines en feuillure	6
les devantures en applique	7
les devantures en appliques anciennes	8
les matériaux	9
les couleurs	10
l'éclairage	11

### LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

les enseignes - généralités	12
les enseignes en bandeau	13
les enseignes en drapeau	14
les protections solaires	15
les autres dispositifs (fermetures, vitrophanie, accessibilité, dispositif anti-crue ...)	16

### LES TERRASSES COMMERCIALES

les accessoires fixes (estrades, pare-vents, stores, éclairage)	17
les accessoires mobiles (parasols, mobilier, jardinières, chevalets ...)	18

### ANNEXE :

**Le guide couleur des devantures commerciales**

## LES OBJECTIFS DU GUIDE DE CONCEPTION

La Mairie de Palais possède un patrimoine architectural de grande qualité qu'il convient de préserver.

Cependant le bâti, les commerces et l'espace public sont aujourd'hui en partie dégradés. Une **opération programmée de l'amélioration de l'habitat** (OPAH-RU) est initiée par la commune de Palais pour améliorer les conditions de vie de ses habitants, valoriser ce patrimoine architectural et renforcer le dynamisme du coeur de ville.

A cette occasion, une **opération de ravalement des façades** va être menée sur le centre-ville de Palais.

La qualité des façades commerciales contribue à renforcer l'image d'un territoire et la notoriété de ses commerces. Elles font partie intégrante des immeubles et doivent tirer parti de l'identité architecturale du bâtiment qui les reçoit.

Plus l'ensemble sera soigné, plus il bénéficiera à l'attractivité du commerce.

L'objectif est donc de conserver la diversité des propositions mais de définir dans le détail et avec soin les matériaux, les couleurs, les équipements techniques qui composent les façades commerciales aux rez-de-chaussée des immeubles.

Ce guide est un outil destiné à ceux qui, au moment d'entreprendre des travaux, sont en recherche de conseils techniques, esthétiques et réglementaires pour les mener à bien, qu'il s'agisse d'une rénovation complète ou d'un projet plus modeste.

**Le guide de conception des façades commerciales** doit à terme favoriser l'harmonisation entre les façades des immeubles et les devantures commerciales et impacter positivement la perception visuelle des rues et des quais commerçants.

Il fonctionne en lien avec **le guide couleur des devantures commerciales**, annexé en fin de document, qui cherche à renforcer l'identité du centre-ville à travers l'utilisation et l'association de couleurs spécifiquement locales.

## REGLEMENTATION

Toute modification de façade, tout changement ou pose d'enseignes, toute installation d'accessoires extérieurs ou aménagement de terrasses sur le domaine public doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Le défaut d'autorisation constitue une infraction susceptible d'entraîner des poursuites et la dépose des travaux effectués.

## INTERLOCUTEUR

Afin de mener à bien et dans les meilleures conditions un projet de travaux sur les façades commerciales, il conviendra de **consulter le service de l'urbanisme à la mairie de Palais** pour s'informer de la démarche à suivre et obtenir les formulaires.

## PERIMETRE D'INTERVENTION



## DEMARCHE A SUIVRE

### CONSTITUTION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX

#### Pièces écrites

• **Pour la réfection ou la mutation d'un commerce** (devanture, aménagement) :

- un formulaire de déclaration préalable (DP)
- une description de chaque élément constitutif (devanture, enseigne, matériaux, couleur)
- une description de chaque intervention pour mise aux normes réglementaires y compris en intérieur
- les coordonnées du concepteur / réalisateur

• **Pour une pose d'enseigne seule** :

- un formulaire de demande d'autorisation d'enseigne (DE)
- une autorisation du propriétaire des murs pour la pose

• **Pour une modification de façade et changement de destination** :  
un formulaire de permis de construire (PC)

#### Pièces graphiques

- un plan de masse
- des photographies proches et lointaines de l'état des lieux faisant apparaître les abords
- un dessin technique côté du projet mis en situation sur l'ensemble de la façade : plan, coupe, facade pour décrire les dimensions, positions, hauteurs...
- des dessins de détail pour décrire les modes de fixation, la qualité des matériaux, les épaisseurs et sections des profils des châssis.
- un photomontage du projet intégré dans son environnement. Les documents doivent montrer que le projet est conforme aux recommandations formulées dans le guide de conception.

## DELAIS

Compte-tenu des périmètres de protection autour des bâtiments classés Monuments Historiques, les autorisations seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les délais d'instruction des dossiers sont les suivants :

**2 mois pour les déclarations préalables et demandes d'enseigne**

**4 mois pour les permis de construire**

## RECOMMANDATIONS GENERALES

### RECOMMANDÉ



### A ÉVITER



### CONSIDERER LE LINEAIRE DE FACADES

Le commerce s'inscrit dans un bâtiment qui fait partie d'une rue. La rue est composée d'une succession de façades traduisant le découpage parcellaire.

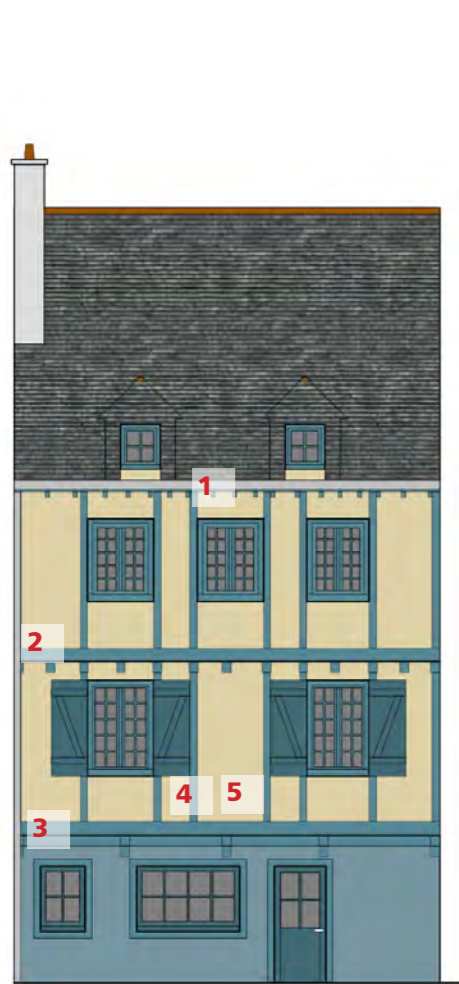
- **Le commerce doit respecter la logique parcellaire**, même si le commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée successifs. Le RDC et les étages doivent garder une liaison verticale entre eux. Les devantures transversales à plusieurs bâtiments ne sont pas admises.

### PRENDRE EN COMPTE LA FACADE DANS SON ENSEMBLE

La façade d'un bâtiment fait l'objet d'une composition avec des lignes de force verticales et horizontales et un équilibre entre les pleins et les vides : symétrie ou non, alignement des percements en travées, assise du bâtiment au sol ...

- **Le commerce doit respecter la composition de la façade** et garder une cohérence avec le reste de l'immeuble en terme de proportions, de rythme des châssis, d'aspect des matériaux de finition et des couleurs.
- **L'emprise de la devanture doit être contenue dans la hauteur du RDC**, y compris pour les commerces avec étage.
- **Les éléments structurels et les éléments de modénature (décor) doivent rester visibles** (sablières et poteaux sur les pans de bois, encadrements, bandeaux et chaînages en pierres, balcons et consoles, etc).

## LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES



### PAN DE BOIS XVIII°

- étages en saillie (encorbellements)
- colombages apparents ou enduits



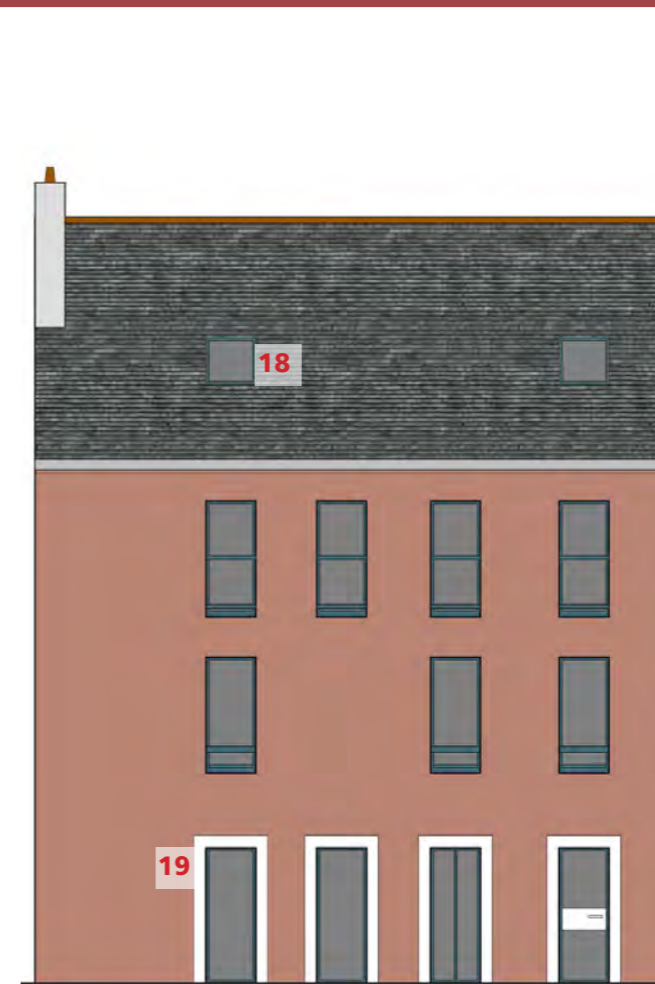
### IMMEUBLE BOURGEOIS XIX°

- éléments de modénature en pierre de taille : lucarnes, chaînes d'angle encadrements des baies, balcons
- enduit chaux coloré
- menuiseries bois à grands carreaux
- garde-corps en ferronnerie



### MAISON DE VILLE XIX°

- lucarnes en bois
- enduit chaux coloré avec encadrements peints
- menuiseries bois à grands carreaux
- barres d'appuis de fenêtre en ferronnerie



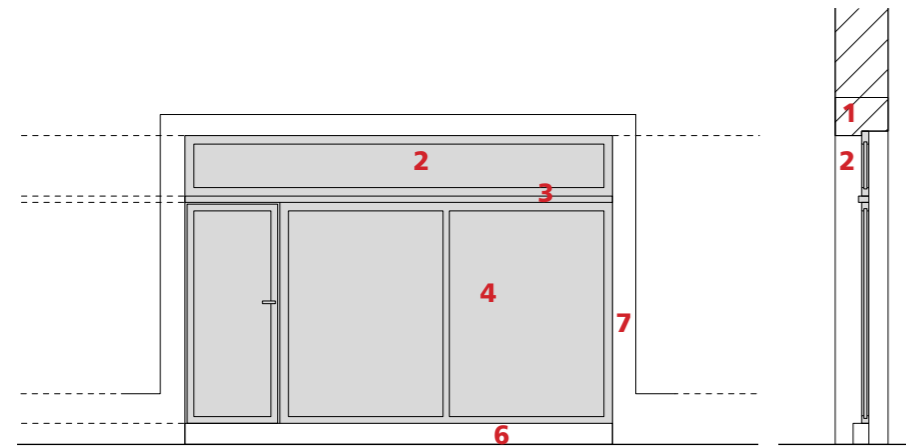
### IMMEUBLE XX°

- lucarnes rampantes ou châssis de toit
- absence de décor
- enduit ciment peint
- menuiseries plein jour

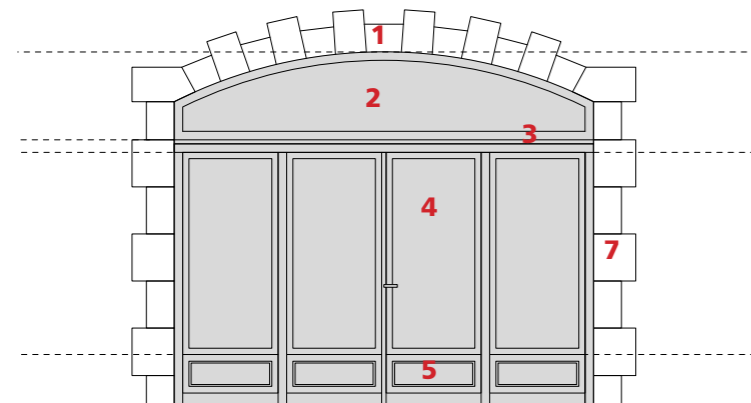
### LEXIQUE

- 1- débord de toit, chevrons
- 2- encorbellement
- 3- sablière
- 4- colombage
- 5- remplissage
- 6- lucarnes en pierre
- 7- modillons
- 8- chaîne d'angle
- 9- encadrement de baie
- 10- corbeau sous balcon
- 11- garde-corps en ferronnerie
- 12- trumeau
- 13- bandeau
- 14- lucarnes en bois
- 15- corniche
- 16- appui
- 17- barre d'appui de fenêtre
- 18- châssis de toit
- 19- encadrement peint

## LES VITRINES EN FEUILLURE



Devanture en feuillure



vitrine occupant tout le RDC



vitrine ajustée au commerce



### LEXIQUE

- 1- linteau  
(droit ou cintré)
- 2- imposte  
partie supérieure de la fenêtre  
(vitrée ou pleine)  
elle sert d'emplacement à l'enseigne bandeau et intègre le store
- 3- traverse d'imposte
- 4- vitrine  
positionnée en retrait  
se compose de châssis vitrés
- 5- allège  
partie inférieure de la fenêtre
- 6- socle  
isole la devanture de la chaussée  
(seuil en pierre),
- 7- encadrement

### DEFINITION / IMPLANTATION

Les vitrines en feuillure sont caractérisées par un positionnement dans l'épaisseur des murs de la façade.

Les percements répondent en général à la composition de la façade même si leur taille est différente. Lorsque les façades ont un intérêt architectural majeur ou que les baies sont conçues dans la continuité de la façade, les devantures doivent être posées en feuillure.

- **La porte d'accès aux étages doit être clairement dissociée du commerce.**
- **La vitrine est à poser en retrait du nu de la façade d'environ 20cm**, afin de conserver aux baies leurs dispositions d'origine. Aucune saillie par rapport au gros oeuvre de l'immeuble n'est admise.
- **en cas de large vitrine, les châssis doivent être recoupés** en tenant compte du rythme des percements aux étages.

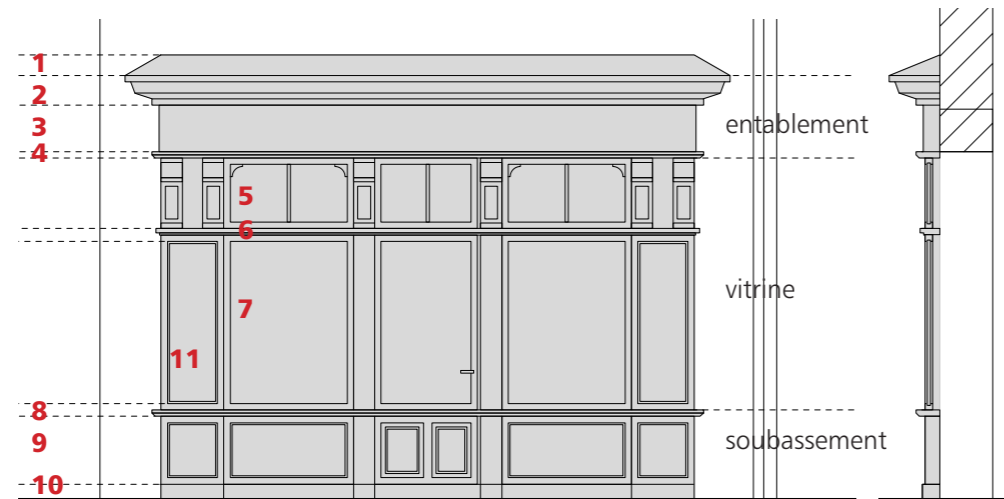
### ASPECT

- Pour la structure entre les baies, les matériaux utilisés seront en cohérence avec le reste de la façade et reprennent les dispositions d'origine .
  - Pour le bâti ancien, après dépiquage de l'enduit, la structure en maçonnerie sera reprise avec un enduit à la chaux, des encadrements ou chaînages en pierre de taille et avec du bois (chêne) sur les structures en pan de bois.
  - Pour un bâti récent, la structure en béton sera reprise avec un enduit ciment peint.
- Matériaux des menuiseries : voir P9  
**menuiseries en bois, en acier ou en aluminium laqué admises**
- Couleur : voir P10

### EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- La conception de la façade commerciale doit trouver une solution pour intégrer les équipements techniques et leurs mécanismes :
  - enseignes VOIR P. 13 et 14
  - stores VOIR P. 15
  - éclairage VOIR P. 11
  - autres équipements VOIR P. 16

## LES DEVANTURES EN APPLIQUE



### LEXIQUE

1- **couvertine**  
protection en zinc

2- **la corniche**  
couronne la devanture  
sa sous-face permet  
d'intégrer de l'éclairage

3- **le bandeau**  
il reçoit l'enseigne et  
abrite le mécanisme du  
store banne.

4- **cordon horizontal**  
moulure séparant la  
partie horizontale et  
verticale

5- **imposte**  
partie supérieure de la  
fenêtre

6- **traverse d'imposte**

7- **vitrine**  
composée de châssis  
vitrés redécoupés

8- **appui**

9- **allège**  
partie inférieure de la  
fenêtre. elle permet  
d'intégrer les soupiraux

10- **socle**  
isole la devanture  
de la chaussée  
(seuil en pierre)

11- **piédroit**  
éléments verticaux  
latéraux composés de  
panneaux à cadres.

### DEFINITION / IMPLANTATION

Largement répandu au XIX<sup>es</sup>, les vitrines en applique sont constituées d'un coffrage menuisé, en saillie par rapport au nu de la façade.

- Suivant l'intérêt et la largeur de la façade, la devanture peut habiller l'ensemble du RDC ou se limiter à la largeur du commerce en dissociant la porte d'accès aux étages.

- **Les devantures doivent respecter un écart de 25cm minimum des axes mitoyens** afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales et permettre de dissocier les façades

- **Le haut de la devanture** ne doit pas masquer les bandeaux en pierre, ni les corbeaux des balcons et ne doit pas être collé sous les appuis ou encadrements des baies du 1<sup>er</sup> étage.

### ASPECT

- Les devantures sont composées d'un bandeau horizontal, de piédroits verticaux et d'allèges sous les vitrines. Le rythme vertical des vides et des pleins doit tenir compte des rythmes principaux de la façade. Les hauteurs des baies et des portes sont alignées. Qu'il s'agisse de créations contemporaines ou d'inspiration traditionnelle, le dessin et la mise en oeuvre des devantures doivent être soignés.

- Matériaux des devantures : voir P9

- **Pour les devantures autoportées, la structure sera en bois**

- **Pour les habillages fixés sur le mur : placage en bois massif, contreplaqué marin**

- Matériaux des menuiseries : voir P9

- menuiseries en bois privilégiées, menuiseries en acier ou alu laqué admises**

- Couleur : voir P.10

### EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- La conception de la façade commerciale doit trouver une solution pour intégrer les équipements techniques et leurs mécanismes :

- enseignes VOIR P. 13 et 14

- stores VOIR P. 15

- éclairage VOIR P. 11

- autres équipements VOIR P. 16

habillage fixé sur le mur



devantures ajustées aux commerces



devanture occupant tout le RDC



## LES DEVANTURES EN APPLIQUE ANCIENNES



### DEFINITION / IMPLANTATION

Il existe de nombreux exemples de devantures anciennes encore en place. Pour cette raison, avant d'entreprendre des travaux, il est souhaitable de procéder à des sondages. Le dégagement des éléments plaqués est à exécuter avec précaution.

- Les devantures anciennes sont à conserver et à restaurer sans dénaturer leurs dispositions d'origine.



Les stores sont intégrés à la composition générale



### ASPECT

• Pour les devantures anciennes, **les restaurations seront réalisées avec un bois de même nature en respectant le détail des moulures existantes**. Les panneaux seront décapés, nettoyés et peints. Le bois en teinte naturelle est autorisé à titre exceptionnel et motivé.

- Les menuiseries intégrées dans les devantures en bois seront également en bois
- Couleur : voir P.10



Le store ajouté a posteriori masque la devanture



Les grandes baies vitrées dénaturent la composition d'origine : l'imposte et l'allège ont été supprimées.

### EQUIPEMENTS TECHNIQUES

• La conception de la façade commerciale doit trouver une solution pour intégrer les équipements techniques et leurs mécanismes :

- enseignes VOIR P. 13 et 14
- stores VOIR P. 15
- éclairage VOIR P. 11
- autres équipements VOIR P. 16

## LES MATERIAUX

matériau qualitatif et détail de finition apportés dans la conception de panneaux



*NOTA : Le PVC, matière thermoplastique de synthèse est proscrit en l'absence de qualité d'ordre écologique : - le PVC provient du pétrole à 43%*

*- il est mal recyclable*

*d'ordre qualitatif : - les profils épais réduisent la lumière entrante*

*- la matière plastique présente une courte tenue dans le temps*

*- elle est soumise à un vieillissement irréversible*

*- elle ne révèle aucune qualité sensible*

*L'économie réalisée à l'achat se perd en l'absence de qualité et de pérennité*

### LES MATERIAUX

**Les matériaux qualitatifs, les mises en oeuvre pérennes et les options environnementales sont à privilégier. Une attention particulière sera portée aux contraintes climatiques (air salin et crues occasionnelles).**

#### Pour la structure

• La devanture n'habille pas forcément toute la largeur de la façade. Les matériaux utilisés pour restaurer le parement en dehors de la devanture seront en cohérence avec le reste de la façade et reprendront les dispositions d'origine :

- Pour le bâti ancien, après dépiquage de l'enduit, la structure en maçonnerie sera reprise avec un enduit à la chaux, des encadrements ou chaînages en pierre de taille et avec du bois (chêne) sur les structures en pan de bois.

- Pour un bâti récent, la structure en béton sera reprise avec un enduit ciment peint.

#### Pour la devanture

• la mise en oeuvre devra assurer une bonne tenue dans le temps, sans fixations apparentes : recouvrement des tranches et des points de fixations, protection de l'entablement par une couverture en zinc.

- Pour les devantures autoportées, la structure sera en bois

- Pour les habillages fixés sur la maçonnerie, création d'un placage en bois (massif, contreplaqué marin)

• En dehors des vitrages et des quincailleries, le nombre de matériaux autorisés pour la réalisation d'une devanture est limité à trois, dont un seul pour les châssis des baies vitrées.

#### Pour les menuiseries

• menuiseries en bois privilégiées

• menuiseries en acier ou aluminium laqué admises

#### Ne sont pas admis :

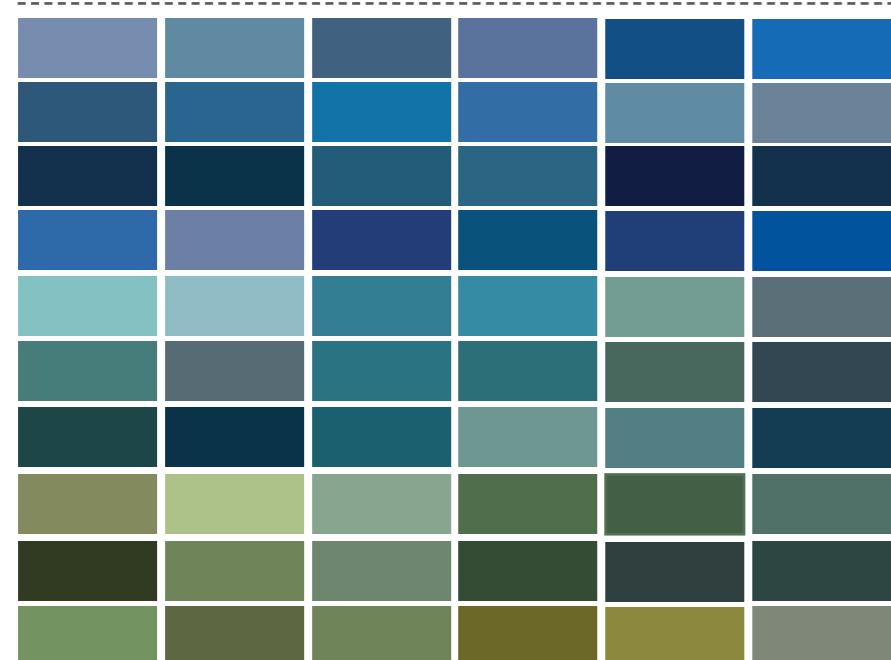
• les matériaux rapidement dégradables : le PVC, le placage stratifié

• les grandes surfaces unies et brillantes, le métal poli ou les glaces réfléchissantes

• la peinture des vitrages des baies, ou l'affichage permanent sur ces vitrages.

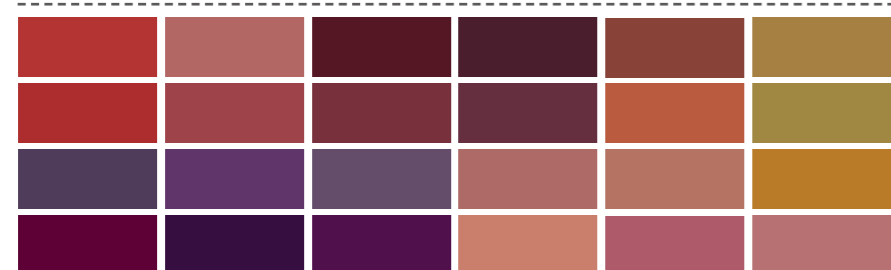
## LES COULEURS

### NUANCIER DES DEVANTURES COMMERCIALES



RECOMMANDÉ

Teintes recommandées sur les fonds de façades colorées ou les fonds de façade blancs



RECOMMANDÉ

Teintes à privilégier sur des fonds de façades clairs ou très légèrement colorés



A ÉVITER

Teintes à éviter sur des fonds de façades colorées



RECOMMANDÉ

Teintes recommandées sur les fonds de façades colorées ou les fonds de façade blancs



RECOMMANDÉ

Teintes à privilégier sur des fonds de façades colorées



A ÉVITER

Teintes à éviter sur des fonds de façades clairs ou très légèrement colorés

Le **Guide de coloration des façades** réalisé par l'Atelier CHROMA a étudié les spécificités des teintes utilisées sur les façades des immeubles de Palais et a mis en évidence les signatures chromatiques locales qui font l'atout et la singularité du centre-ville.

D'une façon générale, il s'agit de conserver cette diversité de couleurs aussi bien sur les façades des immeubles que sur les devantures commerciales.

- En ce qui concerne les commerces, il est préconisé de rechercher une harmonie avec les couleurs de fond de façade et avec ses éléments de décors (ferronneries, volets...).
- La devanture ne présentera qu'une seule couleur pour le fond et les moulures avec une deuxième couleur assortie pour les lettrages de l'enseigne.
- Le nuancier ci-joint synthétise la variété des teintes pouvant être utilisées, il renvoie au **Guide couleur des devantures commerciales** annexé à la fin du présent document.

## L' ECLAIRAGE

éclairage intérieur



éclairage intérieur



éclairage extérieur rasant, intégré sous la corniche



éclairage des enseignes bandeau et drapeau



### ECLAIRAGE INTERIEUR

- L'éclairage de l'intérieur des vitrines est important, aussi bien pour valoriser les produits à présenter que pour marquer l'ouverture du commerce. L'éclairage de la vitrine doit donc être privilégié pour installer l'ambiance souhaitée dans le commerce et amener l'animation urbaine.
- La vitrine doit être éclairée en modulant l'intensité, suivant les recommandations du Grenelle de l'Environnement. L'éclairage des commerces doit tendre à **limiter la pollution lumineuse** et se conformera aux directives municipales concernant les horaires d'extinction.

### ECLAIRAGE EXTERIEUR

- Les luminaires utilisés sont choisis pour être efficaces, économes et conformes aux normes environnementales. L'éclairage des commerces doit chercher à limiter la consommation énergétique. C'est pourquoi **les dispositifs d'éclairage devront être de technologie LED exclusivement.**
- **Les câbles d'alimentation ne doivent pas circuler en apparent ni sous goulotte.** Ils doivent cheminer en intérieur ou être intégrés dans la devanture.
- L'éclairage des enseignes sera conçu en terme de contraste plutôt que d'intensité
  - pour l'éclairage des enseignes en bandeau voir P.13
  - pour l'éclairage des enseignes en drapeau voir P.14

*Pourquoi utiliser la technologie LED exclusivement ?*

- Elle est conforme aux normes et préconisations issues du Grenelle de l'Environnement
- Elle est économique (1/5° à 1/10° de réduction des coûts)
- Elle est de longue durée (35 000 à 50 000 heures)
- Elle est sans mercure

## LES ENSEIGNES

### RECOMMANDÉ



### DEFINITION

- Les enseignes informent sur l'activité du commerce (type d'activité, nom commercial) et ne doivent pas se confondre avec des publicités pour des produits.
- Elles doivent être simples, lisibles et en harmonie avec la façade. On distingue :
  - **L'enseigne en bandeau**, fixée à plat sur la façade
  - **L'enseigne en drapeau**, fixée perpendiculairement à la façade

### REGLES GENERALES

- Toute pose d'enseigne doit faire l'objet d'une **demande d'autorisation d'enseigne** (DE)
- Les commerces doivent se limiter à **1 enseigne bandeau et 1 enseigne drapeau par façade**.
- Les enseignes **ne doivent pas masquer les éléments de structure architecturaux** destinés à être vus (piliers, trumeaux, bandeaux, sablières ...) ni les éléments de décor. Une attention particulière est attendue pour les façades en pan de bois apparents.
- Les projets doivent **respecter les règles de saillie sur le domaine public** édictées par le règlement de voirie ou le code de voirie routière. Les enseignes devront être modifiées ou supprimées si la commune est conduite à modifier, dans l'intérêt public, les caractéristiques de la voie.
- Il est possible d'inscrire **1 seul message complémentaire** (raison sociale, marque, téléphone)
  - sur des accessoires du bâti (lambrequin, rideaux de vitrine)
  - ou sur des matériels accessoires, à condition qu'il soient disposés dans la partie privative de l'activité (parasols, mobilier)

### PARTICULARITES

- Les commerces situés à l'angle d'un bâtiment totalisent deux façades : 4 enseignes en tout.
- Exceptionnellement, pour les activités en étage, seules sont autorisées les enseignes en bandeau de dimension réduite, sans saillie par rapport au nu extérieur du mur.
- Pour les activités à occupation unique de la totalité de l'immeuble, les dimensions et l'implantation des enseignes doivent faire l'objet d'un projet détaillé.

### A ÉVITER



## LES ENSEIGNES EN BANDEAU



Lettrages découpés sur façade



Lettrages peints sur devanture



Lettrages peints



Lettrages rétroéclairés



### IMPLANTATION / DIMENSION

- Les enseignes sont contenues dans la hauteur du RDC et dans la largeur de la devanture. Elles doivent respecter la trame parcellaire lorsque le commerce réunit plusieurs RDC contigus.
- Lettres contenues dans une hauteur de 25 cm hors tout ( y compris les logos ) avec une épaisseur de 15 cm hors tout par rapport à la façade

### DISPOSITIFS ADMIS

- Lettres peintes (notamment sur devantures)
- Lettres découpées en saillie sur la façade (vitrine en feuillure, pan de bois)
- Lettres évidées dans un bandeau intégré à la devanture
- Couleur à harmoniser avec la devanture et le reste du bâtiment pour éviter un effet bariolé.

NOTA : Les lettres peintes traditionnelles sont encouragées. Elles donnent un aspect qualitatif dans le traitement des devantures, tout en les différenciant par le choix de la police utilisée.

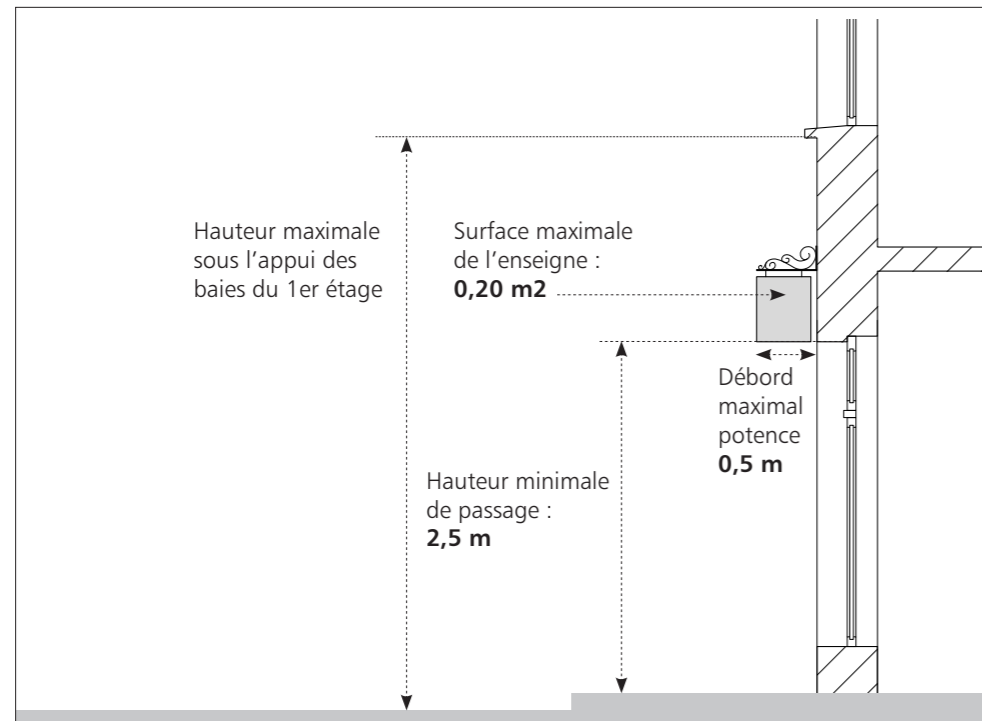
### CAS PARTICULIERS

- Certaines licences nationales détiennent une charte graphique spécifique. Il conviendra de se rapprocher du service instructeur pour se mettre en conformité avec la charte.

### ECLAIRAGE DE L'ENSEIGNE

- Sont admis :
  - les lettres découpées rétroéclairées (éclairage indirect par la tranche),
  - les appliques ou réglettes lumineuses si elles sont intégrées dans la devanture (éclairage rasant, non déporté).
- Ne sont pas autorisés : les lettres lumineuses à face diffusante, les spots d'éclairage, les rampes, les caissons lumineux. Ils peuvent être placés à l'intérieur du commerce, derrière la vitrine de même que les cadres lumineux.

## LES ENSEIGNES EN DRAPEAU



### IMPLANTATION / DIMENSION

- L'enseigne sera située en hauteur à **2,50 m minimum du sol et sous l'appui inférieur des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage**, et si possible dans la continuité de l'enseigne bandeau. Elle sera positionnée en angle ou en limite de parcelle
- **L'enseigne sera contenue dans une hauteur de 70 cm et dans une largeur de 50 cm hors tout**, y compris potence, en tenant compte des règlements de voirie.
- **La surface de l'enseigne ne devra pas excéder 0,20m<sup>2</sup>** soit par exemple : 70 x 25cm / 45 x 45cm / 40 x 50cm.

### DISPOSITIFS ADMIS

- **Panneau fin découpé ou décoré en bois ou en métal**
- **Lettres découpées sur fond plein, épaisseur maximale du caisson 5cm**
- Couleur à harmoniser avec la devanture et le reste du bâtiment pour éviter un effet bariolé.

*NOTA : Les enseignes participent à l'ambiance et au caractère de la ville, elles peuvent être l'occasion de créations originales et uniques..*

### CAS PARTICULIERS

- Les tabacs presse FDJ PMU sont incités à regrouper les licences obligatoires sur une unique enseigne.

### ECLAIRAGE DE L'ENSEIGNE

- Sont admis : **les lettres lumineuses LED découpées sur fond plein, les symboles lumineux**
- Non autorisés : les éclairages de couleur, clignotant, défilant réservés aux services d'urgence

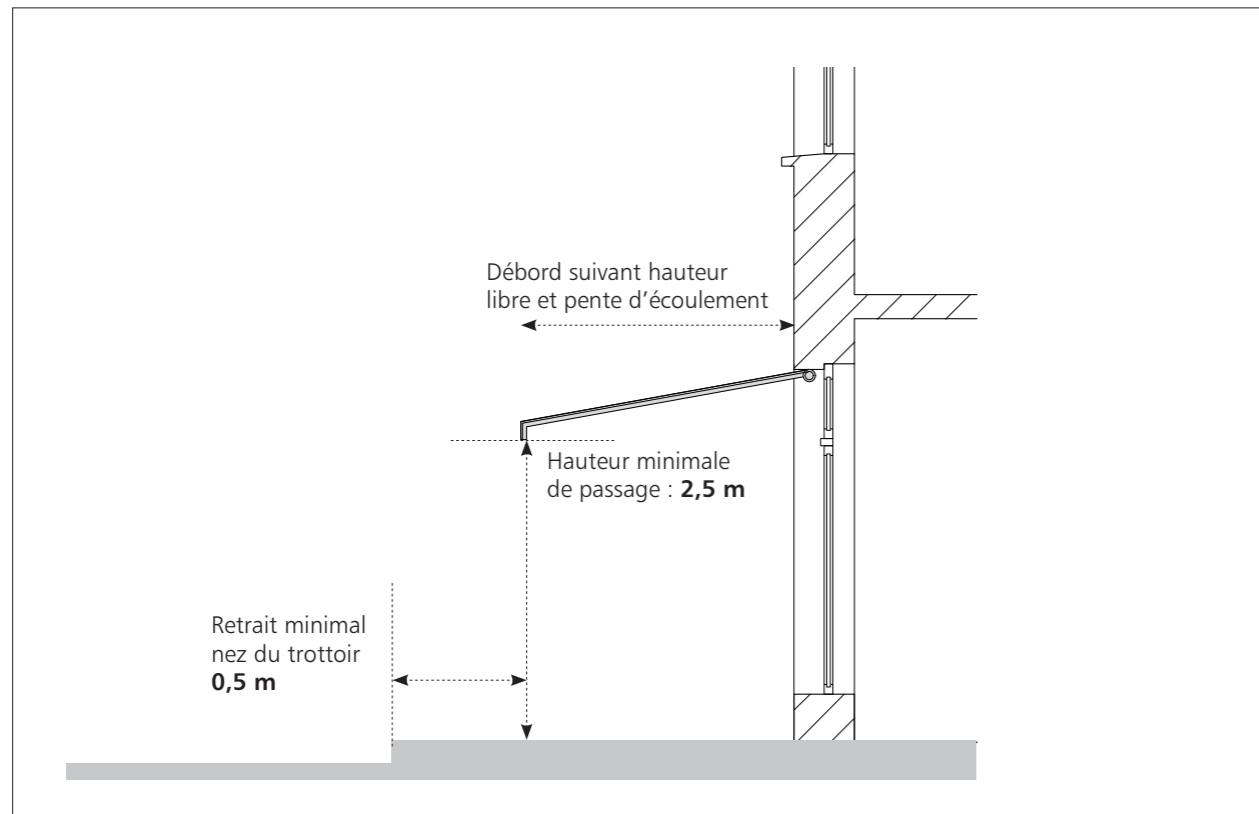
exemples d'enseignes drapeau



lettres découpées sur fond plein (de jour et de nuit)



## STORES BANNES



### IMPLANTATION / DIMENSION

- Les stores bannes ne doivent pas masquer les linteaux et encadrements au dessus des baies.
- Ils seront de préférence alignés à la même hauteur dans le cas de commerces accolés
- La surface protégée ne peut dépasser l'emprise du commerce, de la terrasse, ni du trottoir. Ils ne doivent pas gêner la circulation véhicule et piétonne. La **hauteur minimum libre de passage doit être de 2,5m** pour l'accès pompiers.

#### vitrine en feuillure

- Un store par baie
- le store est intégré dans l'épaisseur de la maçonnerie et dans la largeur de la baie, sans coffre
- le système est posé sur linteau au plus près de la vitrine. Le profil du coffre ou du semi-coffre prévus pour protéger la toile et le mécanisme devront être le moins impactants possible et dans la teinte du store.

#### devanture en applique

- le système d'enroulement du store est intégré dans le volume rapporté de la devanture.

### DISPOSITIFS ADMIS

- **Les stores droits à projection, sans joues latérales ni poteaux de soutien**, supportés par une structure métallique rétractable.
- **Une toile résistante au vent et aux UV, de teinte unie**, à harmoniser avec la devanture et le bâtiment pour éviter un effet bariolé.
- **Un lambrequin horizontal, sans feston, de 20cm de hauteur maximale**
- Le nom ou la raison sociale du commerce est admis sur le lambrequin, à l'exception de toute autre inscription et en substitution de l'enseigne bandeau.

### NE SONT PAS ADMIS

- les stores en étage
- les stores dits « en corbeille », les stores avec retours, l'auvent rigide, la toile de store en matériau plastique ou à motifs
- les lambrequins lumineux

store intégré dans la devanture



Store en applique sur la largeur de la terrasse



grille à grande maille



grille en polycarbonate



adhésif sobre



risque de submersion sur les quais



barrière étanche



système de rampe escamotable intégré dans la marche d'accès au commerce



*Tout commerce doit se soumettre aux obligations de la Loi du 11 février 2005 d'accessibilité pour tous, pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.*

- La largeur de passage de la porte d'entrée doit être de 90cm minimum
- La hauteur du seuil ne doit pas excéder 2cm
- Pour faciliter l'accès, les seuils doivent être constitués de matériaux massifs et la finition de surface doit garantir un effet anti-dérapant.
- Les systèmes de substitution comme les rampes escamotables doivent être déployés à la demande et nécessitent un système d'appel. Ces installations n'excluent pas les demandes de dérogation.

## LES AUTRES DISPOSITIFS

### LES FERMETURES ANTI-EFFRACTION

- Quand elles sont nécessaires, **les protections sont posées en intérieur.** Elles laissent de préférence percevoir l'intérieur de la vitrine comme les grilles transparentes (maille métallique, grille microperforée, grille en polycarbonate) .

### LES BARRIERES ANTI-INONDATION

- Les portes étanches anti-inondations nécessitent parfois la pose de rails latéraux permanents. Dans ce cas, le dispositif doit être étudié et intégré au projet de devanture ou de vitrine.

### LES VITROPHANIES

- Les adhésifs utilisés pour la visualisation des portes d'entrée des ERP doivent être sobres.
- Seuls les adhésifs en lettres découpées (enseignes) ou ayant pour objet de préserver la discrétion demandée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres, translucides et harmonisés à l'esprit du commerce. En aucun cas ils ne pourront être substitués par de la publicité. Leur nombre sera réduit afin de ne pas occulter la totalité des vitrines.

### LES ACCES

- Les seuils constituent la liaison entre l'espace public (la rue) et l'espace privé (le commerce). Le traitement des seuils (retrait, marches) ne doit pas faire référence à un revêtement intérieur type carrelage mais utiliser des matériaux extérieurs massifs type pierre ou béton, avec une finition anti-dérapante.
- Tout commerce doit se soumettre aux obligations de la Loi du 11 février 2005 d'accessibilité pour tous. A ce titre, si la mise en accessibilité n'est pas réalisable pour des questions techniques ou économiques, des systèmes de substitution existent. Ces dispositifs peuvent être encastrables ou amovibles. Dans tous les cas, les installations ne doivent pas entraver la circulation piétonne.

## LES TERRASSES - ACCESSOIRES FIXES

### REGLES GENERALES

- Tous les éléments implantés sur le domaine public exigent une **demande d'autorisation**. Ils ne doivent pas gêner la circulation piétonne et doivent faire l'objet d'une harmonie générale, en relation avec la façade commerciale.
- **Les inscriptions publicitaires sont interdites**

### STORES BANNES

- Dispositifs admis : VOIR P.15
- Ne sont pas admis : les stores double pente sur pied

### ECLAIRAGE

- éclairage : Les systèmes directement fixés en façade ou sur les supports de protection (bras articulés des stores, parasols) sont à privilégier, pour ne pas encombrer les terrasses
- Voir également P.11

### ESTRADES

- Les **estrades sont autorisées dans les voies où la déclivité du sol requiert une mise à niveau pour l'installation des tables et des chaises**. A titre général, le mobilier des terrasses doit être posé à même le sol.
- L'installation des estrades ne doit pas gêner la circulation des piétons et véhicules. Elles doivent être construites de façon réversible, sans dégrader le sol d'origine. Elles sont en bois de qualité imputrescible, respectant les règles de glissance et d'accessibilité. Elles ne sont pas clôturées, sauf si la présence d'un garde-corps anti-chute est justifiée.

### PARE-VENT

- Sont admis les **pare-vent à cadre métallique équipé d'un verre anti-effraction**, sans aucune inscription. Ils peuvent être fixes ou réglables en hauteur (1,1m en position basse, 1,7m en position haute)

store banne et éclairage en façade  
estrade en bois avec garde-corps, porte-menu et chevalet



estrade en bois



pare-vent à cadre métallique réglable en hauteur



pare-vent et porte-menu



## LES TERRASSES - ACCESSOIRES MOBILES

parasol uni à pied déporté, toile unie



parasol carré à pied central, sans lambrequin



mobilier en bois



mobilier en métal



un chevalet par commerce



jardinières : bacs métalliques



### REGLES GENERALES

- Pour les accessoires mobiles, les éléments sont stables mais aucun ne peut être ancré ou fixé au sol. Ils ne doivent pas gêner la circulation piétonne et véhicule
- **Les inscriptions publicitaires sont interdites**
- Ils doivent faire l'objet d'une **harmonie générale**, en relation avec la façade commerciale notamment pour le choix des couleurs

### PARASOLS

- Sur pied unique, les parasols sont ronds, carrés ou rectangulaires. Les dimensions retenues assurent une couverture optimum de la terrasse tout en respectant l'échelle des façades.
- Matériaux : **structure bois ou métal avec toile acrylique ou coton. Sans lambrequin**
- Couleur : **teinte unie**, pas de couleur vive saturée. Voir P.10

### MOBILIER : TABLES ET CHAISES

- Un seul modèle pour toute la terrasse, d'un design sobre et sans publicité
- Matériaux qualitatifs : **le bois, le métal, l'aluminium, le rotin, la toile.** (PVC interdit)
- Couleur : pas de couleur vive saturée. Voir P.10

### JARDINIÈRES

- En nombre limité, **elles ne doivent pas constituer une clôture étanche**
- Un seul modèle pour toute la terrasse, d'un design sobre et sans publicité
- Matériaux : de qualité comme **le bois, le métal, la terre cuite.** (PVC interdit)
- Couleur : pas de couleur vive saturée. Voir P.10

### CHEVALETS / PORTE-MENU

- Le chevalet est un dispositif simplement posé sur le sol, à simple ou double-face destiné à supporter une enseigne ou une information (spécialité, menus, prix, promotions).
- **nombre limité à une unité par commerce**



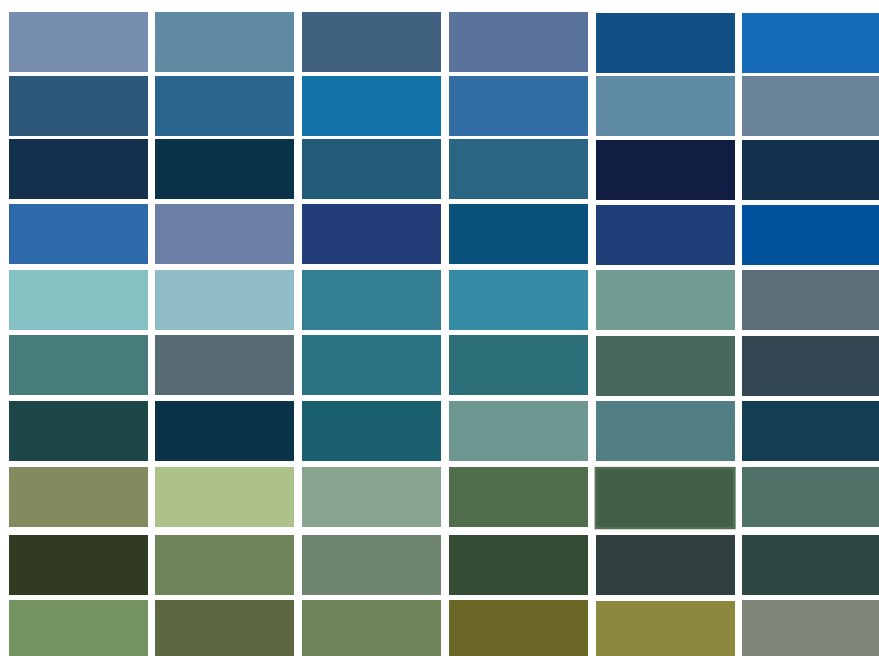
# ANNEXE

GUIDE COULEUR  
DES DEVANTURES  
COMMERCIALES

janv. 2023



## NUANCIER DES DEVANTURES COMMERCIALES



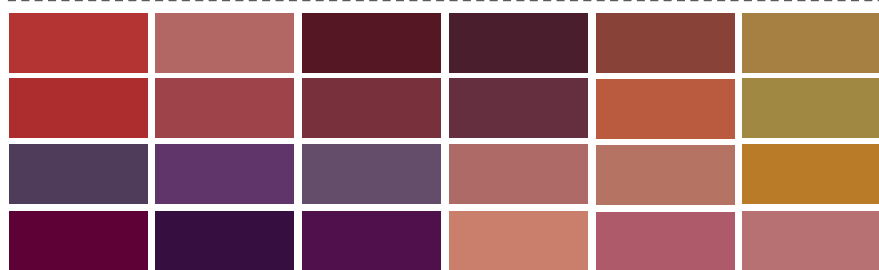
**RECOMMANDÉ**

Teintes recommandées sur les fonds de façades colorées ou les fonds de façade blancs

Le nuancier ci-contre présente de façon indicative un nuancier destiné aux devantures commerciales de Le Palais. Il a été élaboré à la suite d'un diagnostic chromatique des devantures existantes, et s'inscrit dans la poursuite du travail mené sur la charte chromatique des façades.

Les pages suivantes détaillent les types de teintes à privilégier selon familles de couleur. Des conseils sur la mise en place de rappels colorés à l'échelle d'une façade ou à l'échelle d'une rue sont présentés des page 8 à 10.

Volontairement, les teintes ne sont pas référencées afin de laisser un large choix aux porteurs de projets.



**RECOMMANDÉ**

Teintes à privilégier sur des fonds de façades clairs ou très légèrement colorés



**A ÉVITER**

Teintes à éviter sur des fonds de façades colorées



**RECOMMANDÉ**

Teintes recommandées sur les fonds de façades colorées ou les fonds de façade blancs



**RECOMMANDÉ**

Teintes à privilégier sur des fonds de façades colorées



**A ÉVITER**

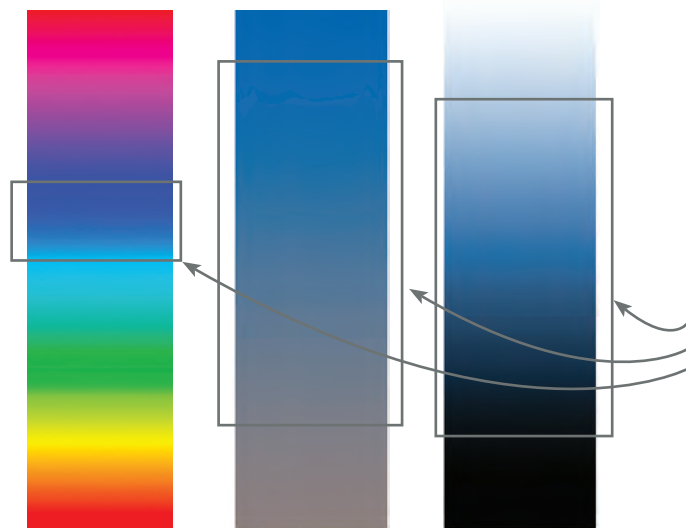
Teintes à éviter sur des fonds de façades clairs ou très légèrement colorés

# PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

## LES BLEUS : CALIBRAGE DES COULEURS

Eviter les teintes pures très lumineuses et "tape-à-l'oeil", surtout sur les grandes devantures. Il est recommandé de les "désaturer" (griser) et de ne pas employer de pigments purs.

Eviter les teintes très claires qui ne contrastent pas assez avec les fonds de façade.



TEINTE      SATURATION      LUMINOSITÉ

Une teinte peut être qualifiée sous 3 dimensions :

- **La teinte**  
(ex: bleu-violet, bleu-vert),
- **La luminosité**  
(ex: bleu-clair ou bleu sombre),
- **La saturation**  
(ex: bleu pur ou bleu-clair grisé).

Voici 3 paramètres à vérifier. Les zones encadrées sont les teintes à privilégier.



TEINTES À TITRE D'EXEMPLE



Toute la gamme des bleus; les bleus forts, bleus patinés, bleu-gris moyens, gris-bleu sombre, bleu sombre, noir-bleuté, bleu charette, bleu azure sombre, bleu jean, bleu de prusse, bleu touareg, indigo, bleu pastel, bleu cobalt, bleu nuit, outremer (sauf pur), lapis lazuli, ...



Bleu ciel pur, bleu Klein, bleu Majorelle, bleu lavande, ...

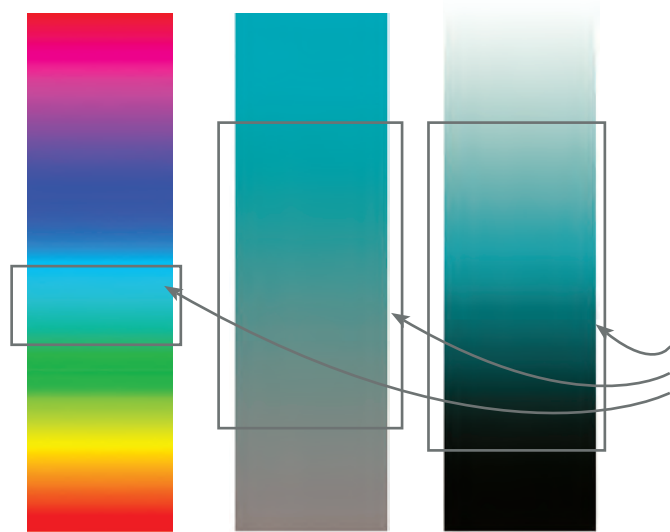


# PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

## LES BLEU-VERT : CALIBRAGE DES COULEURS

Eviter les teintes pures très lumineuses et "tape-à-l'oeil", surtout sur les grandes devantures. Il est recommandé de les "désaturer" (griser) et de ne pas employer de pigments purs.

Eviter les teintes très claires qui ne contrastent pas assez avec les fonds de façade.



Une teinte peut être qualifiée sous 3 dimensions :

- **La teinte**  
(ex: bleu-violet, bleu-vert),
- **La luminosité**  
(ex: bleu-clair ou bleu sombre),
- **La saturation**  
(ex: bleu pur ou bleu-clair grisé).

Voici 3 paramètres à vérifier. Les zones encadrées sont les teintes à privilégier.



TEINTES À TITRE D'EXEMPLE



**RECOMMANDÉ**

Turquoise grisé, bleu canard, vert d'eau, gris-bleu sombre, bleu canard, vert de gris, vert cuivre, coquille bleu, bleu lagon sombre, bleu pétrole, aigue marine, ...

**A ÉVITER**

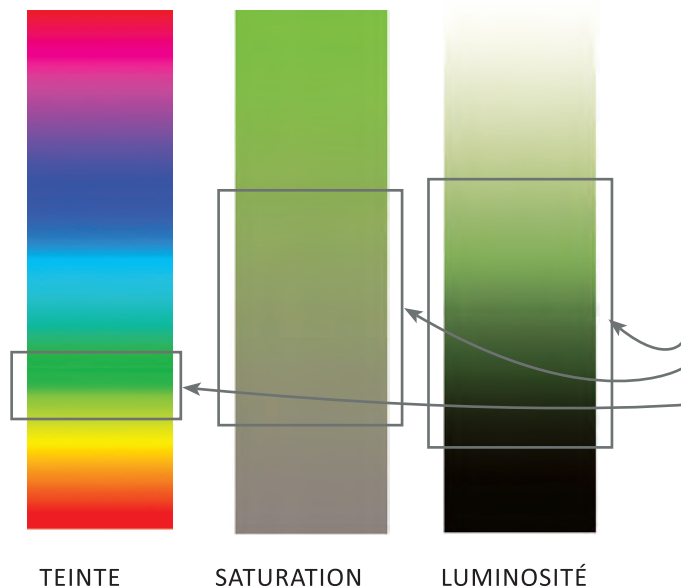
Bleu turquoise pur et clair, bleu lagon pur, bleu typhanie pur, cyan pur, ...

# PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

## LES VERTS

Eviter les teintes pures très lumineuses et "tape-à-l'oeil", surtout sur les grandes devantures. Il est recommandé de les "désaturer" (griser) et de ne pas employer de pigments purs.

Eviter les teintes très claires qui ne contrastent pas assez avec les fonds de façade.



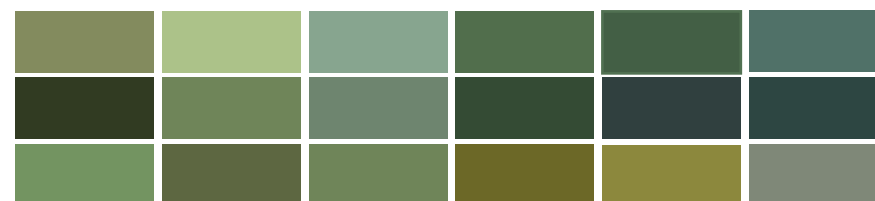
Une teinte peut être qualifiée sous 3 dimensions :

- **La teinte**  
(ex: bleu-violet, bleu-vert),
- **La luminosité**  
(ex: bleu-clair ou bleu sombre),
- **La saturation**  
(ex: bleu pur ou bleu-clair grisé).

Voici 3 paramètres à vérifier. Les zones encadrées sont les teintes à privilégier.



TEINTES À TITRE D'EXEMPLE



### RECOMMANDÉ

Les verts désaturés, vert grisés, patinés, verts très sombres, verts kaki, les verts-jaunes sombres, vert punaise, vert bouteille, vert anglais, vert cèdre, vert glauque, vert lichen, vert celadon, vert lière, vert avocat, vert olive, vert amande, vert sauge, ...

### A ÉVITER

Les verts purs et lumineux, les verts tendres, vert kiwi, vert chlorophylle, vert lincoln, vert menthe à l'eau, vert citron, vert émeraude clair, vert prairie, vert pomme, ...

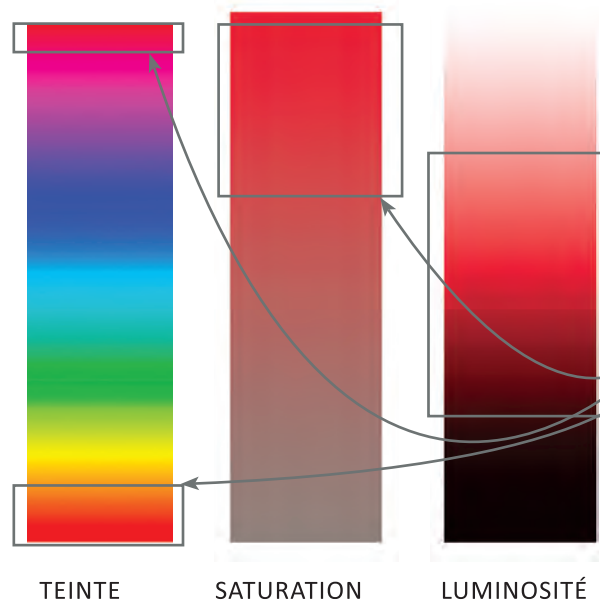
# PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

## LES ROUGES - ORANGÉS - ROSES - JAUNES

Les rouges, les oranges et les jaunes sont à privilégier sur des fonds de façade blancs, très clairs, ou légèrement colorés.

Eviter les teintes pures très lumineuses et "tape-à-l'oeil", surtout sur les grandes devantures. Il est recommandé d'assombrir les rouges et les jaunes et de "désaturer" (griser) les oranges et les roses et de ne pas employer de pigments purs.

Eviter les teintes très claires (rose pâle, orange pâle, jaune pâle, qui ne contrastent pas assez avec les fonds de façade.)



Une teinte peut être qualifiée sous 3 dimensions :

- **La teinte**  
(ex: bleu-violet, bleu-vert),
- **La luminosité**  
(ex: bleu-clair ou bleu sombre),
- **La saturation**  
(ex: bleu pur ou bleu-clair grisé).

Voici 3 paramètres à vérifier. Les zones encadrées sont les teintes à privilégier.



TEINTES À TITRE D'EXEMPLE



### RECOMMANDÉ

Bordeaux, rouge anglais, terre battue, terra-cotta, brique, sang de boeuf, rouge safran, fauve, ambre, rose crevette, vieux rose foncé, rouge grenade, rouge rubis, sang de boeuf, carmin, rouge cardinal, violet-rouge sombre, pourpre, bettrave, cassis, jaune indien, curcuma, camel, ...

### A ÉVITER

Les rouges purs, par exemple le rouge ferrari. Les roses pastel, rose guimauve, rose bonbon, les mauves, parme, fushia, rose mexicain, le magenta... Les oranges purs : orange agrumes, orange carotte. Les jaunes lumineux et purs : jaune tournesol, jaune d'oeuf, jaune sécurité, ...

# PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

## LES BLANCS - GRIS - NOIRS

Le fait de griser légèrement les teintes est recommandé de façon générale pour une meilleure insertion dans le cadre urbain.

Eviter les gris très clairs qui ne contrastent pas assez avec les fonds de façade. Par contre les blancs purs sont autorisés uniquement sur les façades colorées pour assurer un minimum de contraste.



LUMINOSITÉ



Blanc pur uniquement sur un fond de façade en couleur. Idem pour le beige, crème, ivoire.

Les gris moyens jusqu'aux gris sombres sont conseillés, de même que les gris colorés (gris-bleu, gris-vert), bruns, chocolat, réglisse, plomb, basalt, chartreux, gris galet, ...



Les grèges, gris-cendre, blanc poudré, blanc rosé, noir pur, ...



TEINTES À TITRE D'EXEMPLE




# PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

## HARMONIES DE COULEURS À L'ÉCHELLE D'UNE FAÇADE

A l'échelle d'une façade, des correspondances de couleurs peuvent être mises en place entre la devanture (en applique ou en feuillure) et les modénatures de la façade du bâtiment comme par exemple les volets, les persiennes, les menuiseries, les garde-corps, les caches-moineaux, les décors fins en maçonnerie ciment... Les couleurs peuvent être déclinées dans des dégradés clairs/sombres, des dégradés vifs/grisés ou dans des camaïeux de couleurs proches.

**CAS GÉNÉRAL**



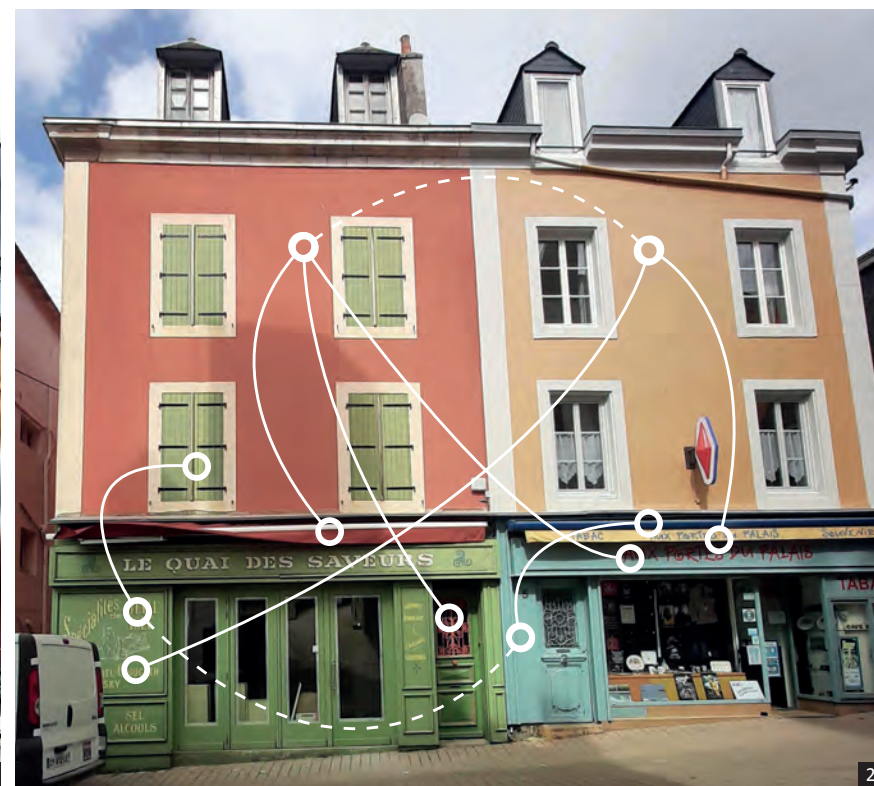
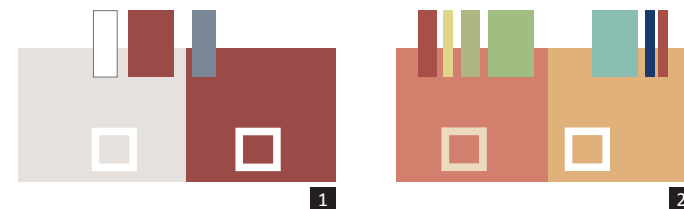
- façade de couleur chaude et claire, lumineuse, réhaussée d'encadrements blancs
- détails architecturaux de couleur froide
- devanture de couleur sombre, froide, profonde



## PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

### HARMONIES DE COULEURS ENTRE DES FAÇADES MITOYENNES

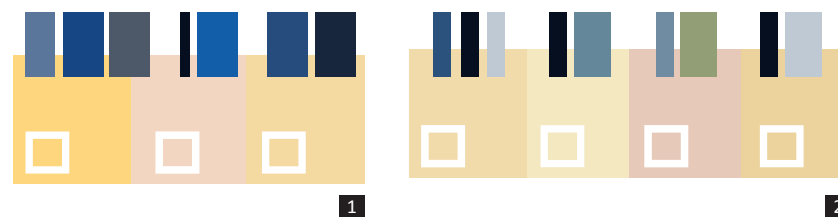
A l'échelle de façades mitoyennes, des correspondances de couleurs peuvent être mises en place entre les éléments des devantures commerciales (en applique ou en feuillure, les stores, les lettrages, ...), les fonds de façades des bâtiments et les modénatures architecturales comme par exemple les volets, les persiennes, les menuiseries, les garde-corps, les caches-moineaux, les décors fins en maçonnerie ciment. Les couleurs peuvent être déclinées dans des dégradés clairs/sombres, des dégradés vifs/grisés ou dans des camaïeux de couleurs proches.



## PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

### HARMONIES DE COULEURS À L'ÉCHELLE D'UNE RUE

A l'échelle de façades dans une même rue, des correspondances de couleurs peuvent être mises en place entre les éléments des devantures commerciales (en applique ou en feuillure, les stores, les lettrages, ...), les fonds de façades des bâtiments et les modénatures architecturales comme par exemple les volets, les persiennes, les menuiseries, les garde-corps, les caches-moineaux, les décors fins en maçonnerie ciment. Les couleurs peuvent être déclinées dans des dégradés clairs/sombres, des dégradés vifs/grisés ou dans des camaïeux de couleurs proches.



## PRINCIPE COULEUR POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

### EVITER DE FAIRE RESSORTIR LES MOULURES



### EVITER LES TEINTES DE LA MÊME COULEUR QUE LA FAÇADE



### EVITER LES DEMI-TEINTES QUI NE CONTRASTENT PAS ASSEZ AVEC LES FAÇADES



### EVITER LES TEINTES HORS DE LA CHARTE CHROMATIQUE

