

COMMUNE DE QUIBERON

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

*ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME*
1 Règlement écrit

Modification n°5 du PLU
Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2025,
Le Maire,

EOL



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	4
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	6
5 - DEFINITIONS.....	6
6 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER	10
7 - OUVRAGES SPECIFIQUES.....	10
8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	10
9 - ESPACES BOISES	10
10 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES	11
11 - CLOTURES.....	11
12 - PLANTATIONS.....	11
13 - PERMIS DE DEMOLIR.....	11
14 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT.....	11
15 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	12
16 – LOGEMENTS SOCIAUX	12
17 – STATIONNEMENTS.....	13
18 – CHANGEMENT DE DESTINATION.....	13
19 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE	13
20 – SERVITUDE LIEE AU PEB.....	20
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 19
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua.....	20
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub.....	39
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ubr.....	55
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc	59
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui.....	68
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uł.....	75
CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uf	81
CHAPITRE VIII - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uo	84
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 94
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU	95
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 107
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	108
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	 117
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	118
CHAPITRE II –REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nł.....	127
 ANNEXE n° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	134
ANNEXE n° 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME	138
ANNEXE n° 3 : ESPECES INVASIVES.....	141
ANNEXE n° 4 : RISQUES DE SUBMERSION MARINE – CARTES D'ALEAS.....	142
ANNEXE n° 5 : CIRCULAIRE XYNTHIA.....	148
ANNEXE n°6 : TABLES DE CONCORDANCE DU CODE DE L'URBANISME	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Quiberon.

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

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain : zones U et AU,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du 18 janvier 1991,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du 27 mai 1991,
- des zones interdites au camping par arrêté municipal du 27 mai 1991,

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir : Uaa, Uab, Uac, Uaf et Ubr
- de la délibération en date du 15 novembre 2011 instituant la taxe d'aménagement.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation selon des orientations d'aménagement et de programmation :

- Les zones 1 AU constructibles immédiatement
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

5 - DEFINITIONS

Les hauteurs

Hauteur maximale

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

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

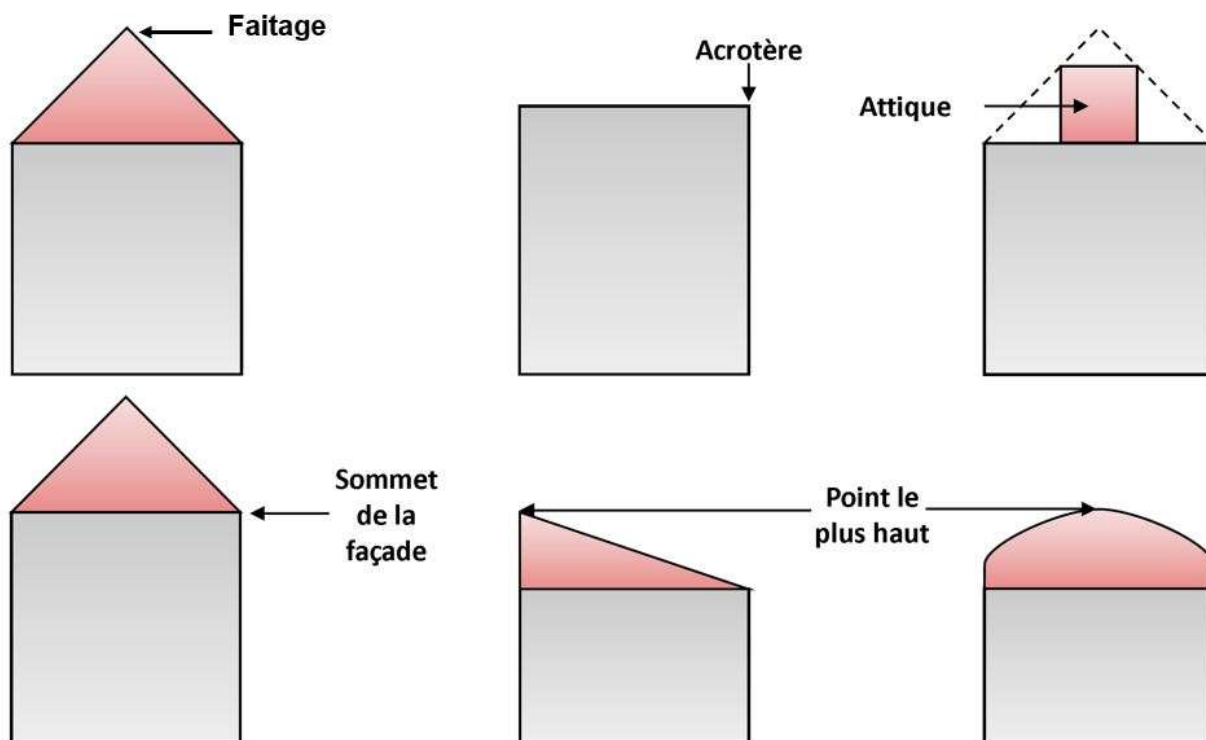
Dans le secteur UAf (secteur de plan de masse) sections A à J, la hauteur est exprimée par rapport aux cotes rapportées au nivellement général de la France (NGF).

Les points de références

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques.

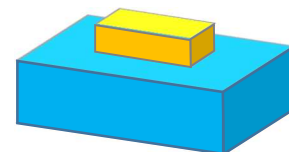
Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : suivant la pente naturelle du terrain, une construction pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.



Le faitage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

L'attique est un volume compris dans une toiture à quatre pans avec 45° d'inclinaison. La hauteur d'une construction comportant un attique est donc encadrée par la hauteur au sommet de la façade et celle au faitage.



Sauf indication contraire au règlement, la forme d'une toiture qui serait comprise dans le gabarit défini par une toiture à 2 pans avec 45° d'inclinaison est libre.

L'acrotère est un élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture-terrasse, qui constitue un muret ou un parapet.

Les éventuels garde-corps (et accessoires) d'une toiture-terrasse ou d'un attique ne peuvent excéder la hauteur autorisée.

Le point le plus haut d'une construction est le point de référence de hauteur utilisé dans le cas de construction n'intégrant ni toiture à deux pans, ni attique, ni toiture-terrasse. C'est par exemple le cas pour une toiture demi-cylindrique. Pour toutes les constructions concernées, la hauteur au point le plus haut ne pourra dépasser la hauteur autorisée au sommet de la façade.

Pour les toitures monopentes, le point le plus haut est égal à la hauteur autorisée au sommet de la façade.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). La voie comprend la chaussée, les trottoirs et les accotements.

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

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

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle.

Dépendance :

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (garage, remise....). Elle ne constitue pas un logement et n'a pas vocation à le devenir. Conformément aux articles L480-1 et suivants du code de l'urbanisme, le contrevenant risque des sanctions (amende de 1200€ à 300 000€, emprisonnement en cas de récidive, démolition ou remise en l'état à ses frais avec exécution d'office des travaux, ...).

Un abri de jardin est une dépendance destinée au stockage de matériel.

Le nombre de dépendances est arrêté à un maximum de deux par unité foncière (hors piscine qui ne constitue pas une dépendance). En l'absence de règles spécifiques précisées à l'article 10 de la zone, leur hauteur est limitée à 3m au point le plus haut ou 3m à l'acrotère.

Leur implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée mais doit respecter le code civil. En l'absence de règles spécifiques précisées à l'article 6 de la zone, leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques est fixée systématiquement en recul de 5 mètres minimum. Des restrictions plus importantes pourront être imposées dans certains secteurs.

Piscine :

C'est un bassin destiné à la baignade et à la nage. Les piscines soumises à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire...) sont autorisées sur tout le territoire.

Le bassin de la piscine devra être implanté à 5mètres minimum de la limite sur voie et emprise publique. L'implantation du bassin de la piscine par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les bassins entièrement enterrés. En revanche, elle devra se faire à 3mètres minimum de la limite séparative pour les bassins en surélévation.

Les piscines sont considérées comme des constructions. A ce titre, elles doivent être comptabilisées dans le Coefficient d'Emprise au Sol.

Emprise au sol :

Elle est définie par l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

Le coefficient d'emprise au sol, éventuellement fixé aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction (y compris débords et surplombs lorsqu'ils sont indissociables de cette dernière) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

La notion de construction, prise en compte dans l'appréciation de l'emprise au sol, comprend notamment :

- les bâtiments ;
- les terrasses, à l'exclusion des terrasses de plain-pied, sans surélévation significative, ni fondations profondes ;
- les bassins des piscines soumises à autorisation, même non couvertes ;
- les éléments aériens d'une construction enterrée, y compris les rampes d'accès le cas échéant.

Coefficient d'occupation des sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

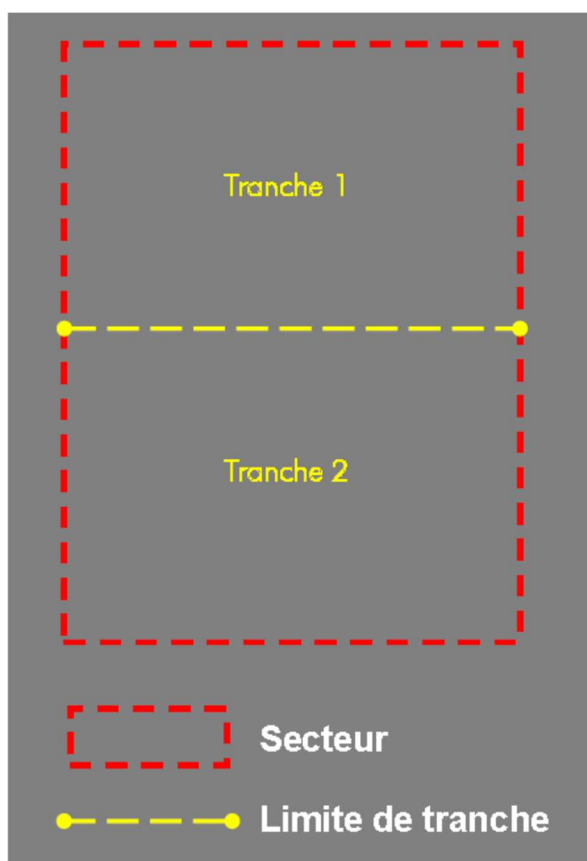
Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Aménagement global :



Les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble par tranches si l'OAP le permet, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur. Le secteur 20 – Entrée de ville (zone Uc) est exonéré de l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

6 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°2 du règlement.

7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

9 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

10 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme.

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

11 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur toute la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2014.

12 - PLANTATIONS

Il est rappelé que les plantations ne doivent pas gêner par une hauteur trop importante le champ de vue sémaphore de Saint-Julien.

13 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2014 : secteurs Uaa, Uab, Uac Uaf et Ubr, ainsi que dans les périmètres des monuments historiques, conformément au code de l'urbanisme.

14 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

15 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

16 – LOGEMENTS SOCIAUX

Dans les secteurs en zone Uo et 1AU couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, à l'exception de la zone Uoa dont la programmation est spécifiquement définie dans les OAP, les programmes de logements doivent, (sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation) proposer une surface de plancher équivalente à au moins 25 % du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ils doivent, en complément, proposer des logements en accession sociale, pour une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat.

Dans toutes les autres zones U, toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner :

- au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
- au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces), la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération.

Ainsi, entre dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux :

- Les logements locatifs sociaux en PLAI, PLUS, PLS,
- Le financement des places en hébergements temporaires et logements d'insertion (FJT, pension de famille, autres résidences sociales),
- Les logements privés conventionnés ANAH,
- Les logements communaux conventionnés.

Concernant l'accession sociale, le PLH acte les dispositifs suivants :

- Les logements en location-accession en PSLA,
- Les logements en accession via du BRS (Bail Réel Solidaire),
- La cession de logements sociaux communaux,
- La vente HLM.

L'accession aidée « locale » peut être définie ainsi elle correspond à des produits (logements ou lots) vendus sous certains plafonds tels que définis au PLH. Elle pourra être réalisée en complément de l'accession sociale.

En tous secteurs :

La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :

- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre,

- ➔ La déclaration d'ouverture de chantier de chacun des 2 programmes ne peut être éloignée de plus de 6 mois,
- ➔ L'enregistrement de la DACT du programme locatif social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DACT du programme principal (sauf cas de force majeure)
- ➔ Les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus, ou plus de 1 625m² de surface de plancher, ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements locatifs sociaux
- ➔ La mutualisation des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements locatifs sociaux en une même opération
- ➔ Le programme portant les obligations de logement social ne pourra être éloigné de plus de 700m du programme privé (la limite d'unité foncière accueillant chaque projet est retenue pour mesurer la distance).

Le non-respect de l'une de ces obligations constituerait une infraction au règlement du PLU, ouvrant à poursuite devant la juridiction compétente.

17 – STATIONNEMENTS

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires, prévues aux articles 12 des règlements de zones, pour des raisons techniques ou d'ordre urbanistique (quartiers interdits à la circulation automobile,...), il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

18 – CHANGEMENT DE DESTINATION

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation.

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- L'habitation ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les bureaux ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

19 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennale augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 121-1 et R 111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au règlement écrit du PLU, ainsi que le guide d'application.

A) contexte général

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral.

B) objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

Base juridique :

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

Où s'applique cette doctrine ?

Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011(cf. notice explicative cartes de zones basses).

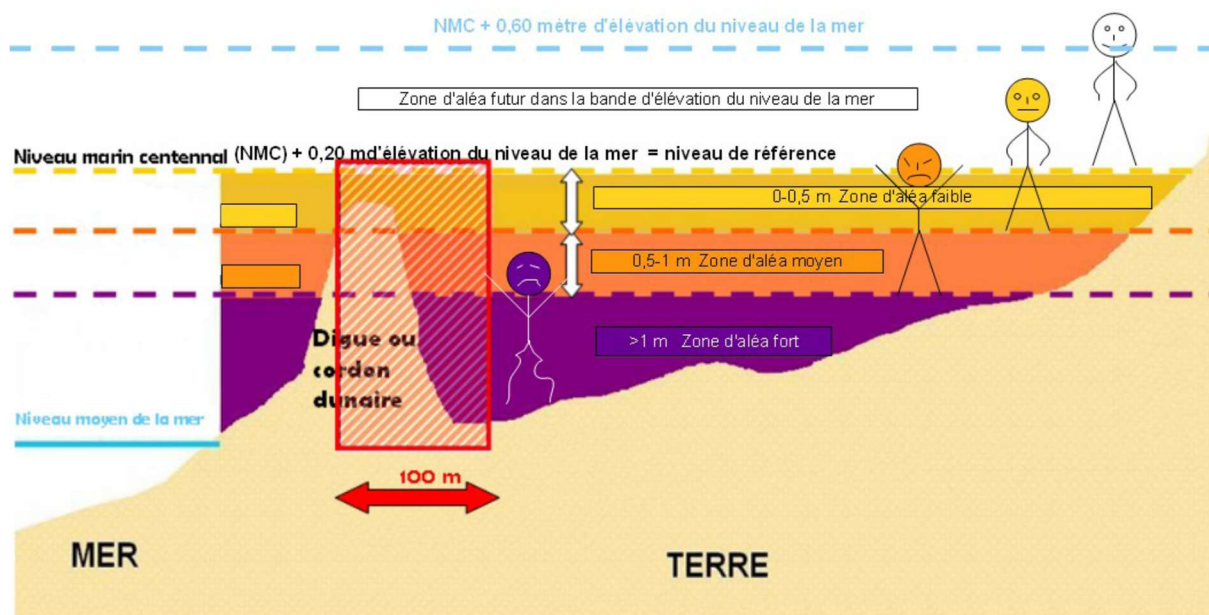
C) méthode d'élaboration

La doctrine proposée **dépend du niveau d'aléa actuel** basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 20 cm (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

- aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC)+ 20 cm
- aléa moyen – hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- aléa faible – hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm

- aléa futur – dans la bande d'élévation du niveau de la mer de 0,60 mètre.



Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 20 cm afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).

Limites de l'étude : les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à l'extérieur du port. Par conséquent, ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle.

En résumé, en l'absence de PPRL, les critères pris en compte sont :

- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 10 cm)
- le caractère urbanisé ou non urbanisé de l'occupation du sol en zone à risque
- les ouvrages de protection contre la mer : digues et cordons dunaires avec zone de dissipation d'énergie - bande forfaitaire 100 mètres à l'arrière des ouvrages selon circulaire du 27 juillet 2011

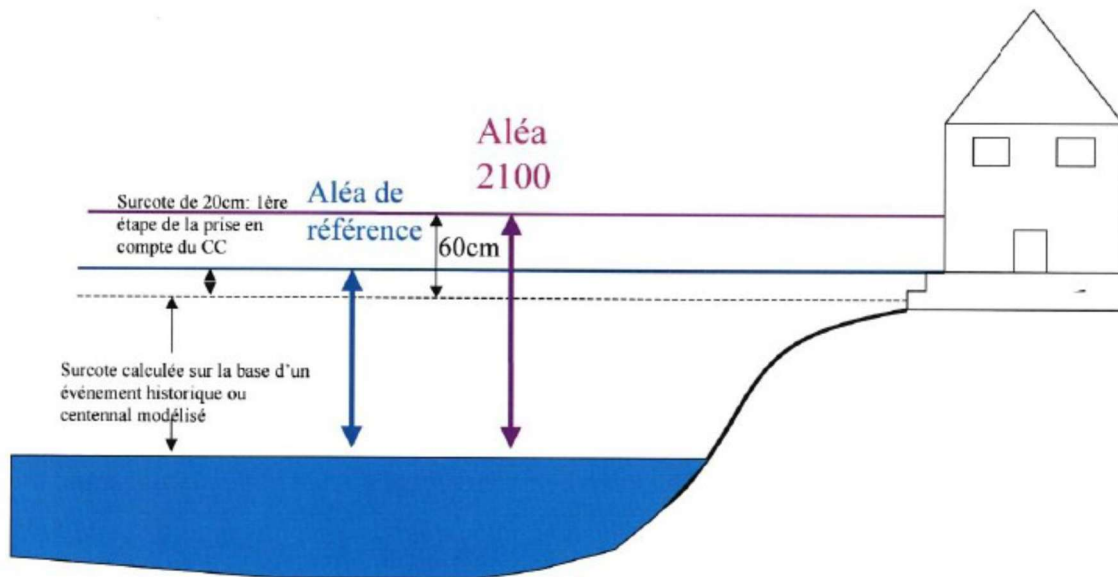
Comment est intégrée l'élévation du niveau de la mer?

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique. C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon 2100 à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal.

Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

- la nature des enjeux nouveaux autorisés,
- les mesures sur le bâti - prescriptions :

- cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
- surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide-sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



Pour mémoire : un aléa fort actuellement le sera de plus en plus et un aléa faible sera, à long terme, fort. Selon la circulaire du 27 juillet 2011, qui intègre les impacts potentiels de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, l'observation des aléas entre le scénario de référence actuel et le scénario à l'horizon 2100 respectivement de + 0,20m et de +0,60 m par rapport au niveau marin centennial définit la vision progressive des aléas. La réglementation est conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

20 – Servitude liée au Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Le nouveau PEB de l'aérodrome de Quiberon est applicable depuis un arrêté du 12 décembre 2013. L'ensemble des pièces de ce PEB se trouve en annexe du PLU. Les dispositions générales du règlement écrit visent à présenter les règles générales de ce PEB.

Contenu et modalités d'application

La représentation graphique d'un PEB détermine 4 zones, délimitées par les valeurs de l'indice Lden.

- ▶ La **zone A** de bruit très fort (environ l'emprise aéroportuaire) : Zone comprise à l'intérieur de la courbe d'indice Lden 70.
- ▶ La **zone B** de bruit fort : Zone comprise entre la courbe d'indice Lden 70 et la courbe d'indice Lden 62 à 65. Toutefois, pour les aérodromes mis en service avant le 28 avril 2002, date de publication du décret n°2002-626 du 26 avril 2002, la valeur de l'indice servant à la délimitation de la limite extérieure de la zone est comprise entre 65 et 62.
- ▶ La **zone C** de bruit modéré : C'est la zone comprise entre la courbe entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice Lden de 52 à 57.
- ▶ La **zone D** de bruit faible : Elle est comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50. La zone D est obligatoire pour les aérodromes visés au 3 de l'article 266 septies du code des douanes, c'est-à-dire les aérodromes recevant du trafic public pour lesquels le nombre annuel des mouvements d'aéronefs de masse maximale au décollage supérieure ou égale à 20 tonnes est supérieure à 20 000¹ (12 terrains : Paris-Orly, Paris-CDG, Toulouse, Strasbourg, Nice, Bale-Mulhouse, Lyon, Bordeaux, Marseille, Nantes, Beauvais, Le Bourget). La délimitation d'une zone D est facultative pour les autres plates-formes. Le préfet peut choisir de délimiter une zone D pour ces plates-formes.

Les contraintes sur l'urbanisme.

Dans chacune des quatre zones de bruit, le contrat de location d'un immeuble à usage d'habitation doit comporter une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé le bien immobilier loué.

Dans les zones A et B, toute construction neuve à usage d'habitation et toute action sur le bâti existant tendant à accroître la capacité d'accueil sont, sauf rares exceptions (cf. annexe A), interdites.

Dans la zone C, sont autorisées les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'une faible augmentation de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la loi n°2002-3 du 3 janvier 2002 introduit une disposition nouvelle en ce sens qu'à l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores (cf. annexe A).

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction de constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas une augmentation de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

La zone D ne donne pas lieu à des restrictions de droits à construire, mais étend le périmètre dans lequel l'isolation acoustique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires de logement, sont obligatoires.

ANNEXE A

LES RÈGLES APPLICABLES SUR LES DROITS A CONSTRUIRE DANS LES ZONES D'UN PEB				
	ZONE A Lden ≥ 70	ZONE B 70 > Lden ≥ (62 à 65)	ZONE C (62 à 65) > Lden ≥ (52 à 57) (indices fixés par le préfet)	ZONE D * (52 à 57) > Lden ≥ 50
CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés			
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés		
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	Autorisés			
Equipements publics ou collectifs	Autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisés	
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	
Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)	Non autorisés			
INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT				
Rénovation, réhabilitation de l'habitat existant	Autorisés pour permettre le renouvellement urbain sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics, si elles n'entraînent pas d'accroissement de la capacité d'accueil	
Amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes				
Opération de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise au nuisances sonores	

Autorisés sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants

Source : notice du plan d'exposition au bruit

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** correspondant aux parties du centre-ville et quartier ancien de Port-Haliguen
- **Uab** correspondant aux noyaux bâtis traditionnels, villages et hameaux, inclus ou non dans l'agglomération, et dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés, à l'exception du village de Kermorvan.
- **Uac** correspondant au village de Kermorvan, dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés, et dont les hauteurs sont plus importantes qu'en Uab.
- **Uaf** correspondant au front de mer et à la place Hoche, et sur lequel s'applique un plan de masse (comportant les sections A, B, C, D, E, F1,F2, G, H, I1, I2, J, K, L, M, N, O). Il comprend 3 sous-secteurs :
 - ▶ **Uaf1**, correspondant aux sections A, D et F1, à forte valeur patrimoniale, qui mérite d'être préservé.
 - ▶ **Uaf2**, correspondant aux sections C, E, F2, I1, I2, G, H, K, L, M et O où le bâti a été en partie renouvelé en conservant la morphologie générale du front de mer.
 - ▶ **Uaf3**, correspondant aux sections B, J et N, dont le bâti a été complètement renouvelé, introduisant une rupture morphologique forte.

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris jardin de plus de 5m² avant la réalisation de la construction principale. (Pour mémoire, les dispositions générales du présent règlement fixent les règles applicables aux dépendances)

- Les abris de jardin de plus de 12m² d'emprise au sol.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « servitude de linéaire commercial », les changements de destination des commerces et activités artisanales implantés le long de ces voies en logements. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner :
 - au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
 - au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

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

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

1 - Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite ou augmentée si les conditions techniques, urbanistiques, de collecte des ordures ménagères et de sécurité le permettent ou l'exigent, après avis des services compétents.

2- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone sur le terrain de l'opération devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 lots à créer, il sera exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

Ordures ménagères

Un nombre suffisant d'enclos ou de locaux poubelles adaptés à l'importance de l'opération et à une collecte sélective devra être réalisé dans tous les collectifs, lotissements, hôtels-restaurants et commerces.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés,...), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

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 opérations portant sur plus de 1000m² de terrain ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans. Les opérations portant sur moins de 1000m² seront soumises à la même règle si elles dépassent un coefficient d'imperméabilisation de 0,65.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Uaa, Uab, Uac

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

En secteurs Uaf1, Uaf2 et Uaf3

- Les constructions et les dépendances doivent être implantées sur les alignements portés au plan.
- En l'absence d'alignement porté au plan, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

En tous secteurs

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti
- Des raisons de sécurité

Les constructions au-delà de la bande des 15 m, sont autorisées si elles font parties d'un projet d'ensemble prévoyant des constructions dans la bande des 15 m, ou si elles sont réalisées derrière des constructions préexistantes dans la bande des 15 m, ceci de façon à assurer la continuité du bâti le long de la voie, tout en permettant l'utilisation des fonds de parcelles dans le respect des autres règles du présent chapitre.

Lorsqu'ils sont autorisés par l'article 11, les surplombs (saillies de balcons, bow window...) pourront déborder de l'alignement, sous réserve de respecter le règlement de voirie en vigueur et de faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation auprès des services compétents.

Dépendances :

Les dépendances comportant des ouvertures peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies et emprises publiques ou sur les alignements portés au plan.

Les dépendances ne comportant pas d'ouverture sur la voie doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Abris de jardin : ils doivent être implantés à l'arrière des constructions principales.

L'implantation des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Uaa, Uab et Uac :

Les constructions en bordure des voies ou dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement des voies, doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Elles pourront jouxter les autres limites ou être implantées à une distance de 3,00m minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ou des raisons de sécurité.

Au-delà d'une bande de 15 m, comptée à partir de l'alignement limite de toutes les voies publiques ou privées ou des emprises publiques (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), la ou les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres. Le volume de la construction devra s'inscrire dans le gabarit $D=Ht/2$ (schéma 1).

Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur sur la limite séparative au point le plus haut ne dépasse pas 3 m et dont la pente est de 45° maximum (schéma 2), ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin (schéma 3).

Ces règles s'appliquent également aux dépendances de 3m de hauteur et plus.

Schéma 1

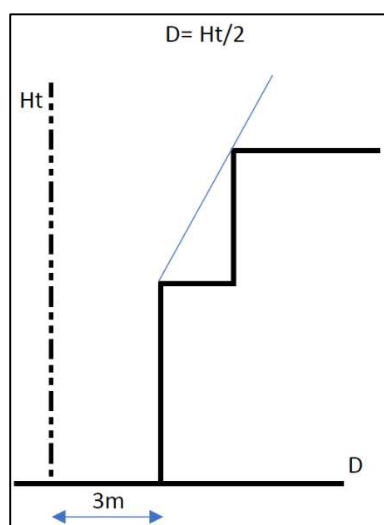


Schéma 2

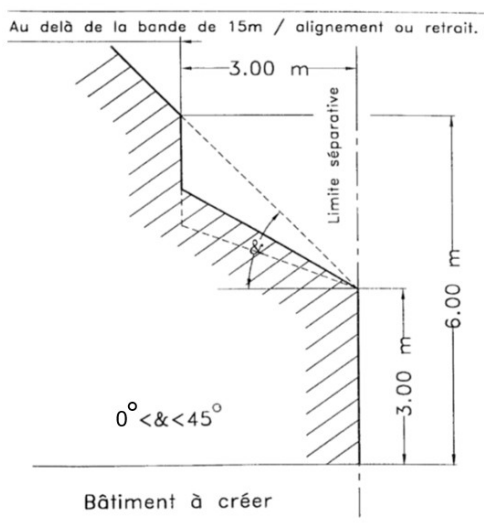
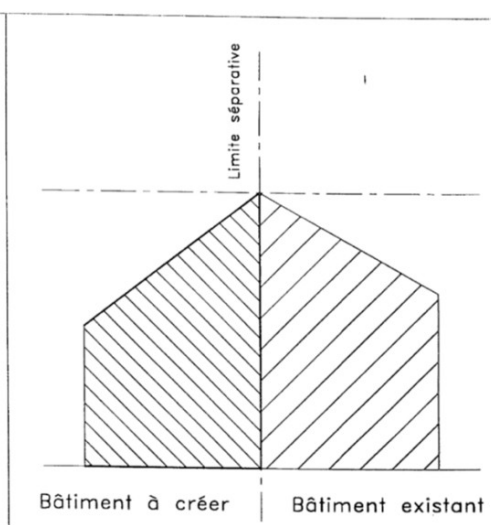


Schéma 3



Pour les dépendances de moins de 3m de haut il n'est pas fixé de règle d'implantation, si ce n'est le respect des règles du code civil.

En secteurs Uaf1, Uaf2 et Uaf3 :

Lorsqu'elles existent, les constructions doivent s'implanter suivant les indications figurant au plan. En l'absence d'alignement figurant au plan, les mêmes règles que celles édictées pour les autres secteurs Ua s'appliquent.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut	Faitage ou attique	Acrotère
Uaa	<u>Pour la construction principale :</u>		
	9m	15m	10m
	<u>Pour les dépendances :</u>		
	3,00m	7m	3,80m
Uab	<u>Pour la construction principale :</u>		
	4,50m	8,50m	3,50m
	<u>Pour les dépendances :</u>		
	2,50m	3,50m	3,00m
Uac	<u>Pour la construction principale :</u>		
	6m	10m	7m
	<u>Pour les dépendances :</u>		
	3,50m	7m	3,80m
Uaf	Pour les sections A à J, voir les indications figurant au plan masse ; les hauteurs indiquées s'appliquent à tout le périmètre de chaque section. Les cotes NGF du sol naturel seront fournies par le pétitionnaire		
	<u>Pour les sections K à O :</u>		
	9m	14m	9m
	<u>Pour les dépendances :</u>		
	3,00m	3,00m	3,00m

Dans tous les cas, la hauteur des extensions ne pourra excéder celle de la construction étendue.

- Dans le cas d'une extension ayant la même pente de toiture que la construction étendue : l'extension peut avoir la même hauteur que la construction étendue.
- Cas d'une extension en toit-terrasse d'une construction ayant une toiture en pente : les règles de hauteur qui s'appliquent sont celles des dépendances.

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de la façade et au faitage avec celles des constructions voisines pour une meilleure insertion de la construction dans son environnement bâti.

Pour toutes constructions, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,45 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas de terrain en contrebas de la voie, si la construction s'implante à la limite de l'emprise de la voie, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée sera situé à 0,20 m maximum au-dessus de la cote moyenne du trottoir.

En secteur Uaf

En section E, les constructions édifiées en bordure du Boulevard Chanard à l'alignement imposé par le plan ne comporteront qu'un rez-de-chaussée couvert en toiture-terrasse et seront affectées à un usage commercial. Les parties de bâtiment comportant des étages seront édifiées en respectant au moins le retrait actuel, avant démolition.

En tous secteurs :

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 de la section I peuvent être refusés 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti, tels que photomontages, maquettes, croquis perspectifs, etc...

Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme sont soumises aux prescriptions et recommandations figurant à l'annexe n° 2 du règlement.

Tous les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions qui ne sont pas expressément autorisés ou imposés dans les pages suivantes sont par définition interdits.

En secteur Uaa :

1. Toits

a. Toitures

Dans leurs volumes principaux, les constructions doivent avoir une ou des toitures à 2 versants inclinés de 45° sur l'horizontale. Des pentes différentes pourront être admises si elles ont pour objectif de permettre la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les toitures « à la Mansart » pourront éventuellement être autorisées au voisinage de telle toiture. Les toitures auront l'aspect de l'ardoise naturelle, toutefois le zinc de ton ardoise peut être autorisé pour certains éléments de toiture à faible pente tels que lucarnes et liaisons architecturales.

Hors des volumes principaux peuvent venir des extensions dont les toits auront des pentes comprises entre 20 et 45°, d'aspect ardoise ou zinc sombre. Elles pourront également disposer de toitures-terrasses à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de l'emprise de la toiture par unité de bâtiment. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques y est autorisée.

Les toitures des dépendances seront de teinte ardoise ou sombre avec une pente maximale de 45°, ou réalisées sous forme de toiture-terrasse. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble d'un pan de toiture

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions à usage d'hôtel, aux établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

b. Lucarnes

Les lucarnes devront avoir des proportions verticales. Leur largeur cumulée ne doit pas excéder 40% de la longueur de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent.

Tous les types de lucarnes sont autorisés à l'exception des chiens-assis (lucarnes disposant d'une pente inverse à la pente de toiture) et des outeaux. Elles seront couvertes par un matériau d'aspect ardoise, ou de zinc couleur ardoise.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans le plan du versant de toiture, d'avoir des proportions verticales et de ne pas représenter plus de 20% de la surface du versant de toiture.

Lucarnes et châssis de toiture devront être positionnés dans l'axe des fenêtres. Un seul rang de lucarnes est autorisé par versant de toiture.

Les chevronnières existantes devront être conservées, sans possibilité de les habiller.

Lorsqu'ils n'occupent pas toute la surface du toit, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être encastrés.

c. Verrières

Elles sont autorisées sous réserve que les menuiseries soient sombres (noir, gris anthracite,...).

d. Faîtages

Ils seront réalisés en lignolet, en tuiles vieilles (teintées) ou de couleur naturelle (rouges). Les terrassons en zinc sont admis (pour corriger les défauts du parallélisme des façades).

e. Cheminées

Les souches de cheminées auront l'aspect du pignon lorsqu'elles sont situées à son aplomb, ou reprendront l'aspect de la toiture lorsqu'elles sont situées sur le toit.

Les évacuations, ventilations situées sur la toiture seront de teinte sombre.

2. Façades

a. Volumétrie

En façade sur rue, la composition générale de la façade devra être respectée. Les ajouts de type balcons, perrons, etc, ne pourront dépasser 1m20 de débord au-delà de la façade. Le surplomb du domaine public sera admis conformément au code de la voirie routière (soit un maximum de 0,80m).

Sur les autres façades, les ajouts de type balcons et perrons sont autorisés. Les percements seront de proportion verticale, et les portes et fenêtres composées avec des linteaux droits conformément à la typologie locale.

b. Matériaux et aspect des façades

Les parties sans pierres des façades et des pignons devront être en enduit lissé blanc ou de couleur identique à l'existant, ou réalisées au moyen de vêtements isolantes pouvant s'intégrer dans le cadre urbain avec un aspect lisse blanc.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations est à proscrire.

Un soubassement de 0,50m en enduit gris moyen pourra être autorisé en pied des façades des constructions principales et de leurs éventuelles extensions

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) seront :

- soit en pierre laissée apparente, à condition que l'éventuel enduit arrive au même niveau que les pierres d'encadrement, ou enduite de la même couleur que la façade
- soit en brique laissée apparente, ou peinte de couleur brique ou de même couleur que les menuiseries

Les coffres de volets-roulants devront être intégrés à la façade.

► **Les façades du volume principal** pourront être :

- recouvertes d'un enduit lissé blanc, ou de couleur identique à l'existant, à l'exclusion du blanc cassé
- en pierre apparente dans le cas d'appareillages d'aspect moellons du pays
- en pierres enduites « à pierre » vue, pour les appareillages de moellons non taillés
- recouvertes d'un enduit à la tyrolienne coloré.

► **Les façades des extensions** pourront :

- > Recourir aux matériaux autorisés pour les façades des corps principaux
- > Etre bardées de bois teinté sombre
- > Etre bardés de bois peints, de teinte blanche ou sombre sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti

► **Les façades des immeubles collectifs :**

L'ensemble des façades des constructions de collectifs comprenant plus de 2 logements, y compris extensions et dépendances (façades, pignons ou ensemble des façades et pignons) doit :

- soit être réalisé pour 20 % minimum des parties pleines de l'ensemble de l'opération en moellons du pays de ton moyen des constructions traditionnelles du secteur. Les joints seront réalisés dans le ton de la pierre utilisée.

Exemple : façades, pignons 80 m²

Ouvertures - 30 m²

murs restants 50 m² ⇒ moellons du pays = 10 m² minimum

N'entrent pas dans le calcul, les murs situés en limites séparatives susceptibles de recevoir une construction mitoyenne.

- soit présenter l'entourage des ouvertures, les angles des murs, les corniches en pierre de taille.

► **Les façades des dépendances** pourront être en maçonnerie ou prendre l'aspect du bois. Dans les deux cas elles auront une teinte sombre ou blanche.

En secteurs Uab et Uac :

1. Toits

a. Toitures

Dans leurs volumes principaux, les constructions doivent avoir une ou des toitures à 2 versants inclinés de 45° sur l'horizontale. Des pentes différentes pourront être admises si elles ont pour objectif de permettre la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les toitures auront l'aspect de l'ardoise naturelle, toutefois le zinc de ton ardoise peut être autorisé pour certains éléments de toiture à faible pente tels que lucarnes et liaisons architecturales.

Hors des volumes principaux peuvent venir des extensions dont les toits auront des pentes comprises entre 20 et 45°, d'aspect ardoise ou zinc sombre. Elles pourront également disposer de toitures-terrasses à condition qu'elles ne soient pas accessibles et ne représentent pas plus de 30% de l'emprise de la toiture par unité de bâtiment. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques y est autorisée. La toiture d'une extension pourra être de même nature que celle de la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas constituée d'ardoise, sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les toitures des dépendances seront de teinte ardoise ou sombre avec une pente maximale de 45°, ou réalisées sous forme de toiture-terrasse. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

b. Lucarnes

Les lucarnes devront avoir des proportions verticales. Leur largeur cumulée ne doit pas excéder 40% de la longueur de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent.

Tous les types de lucarnes sont autorisés à l'exception des chiens-assis (lucarnes disposant d'une pente inverse à la pente de toiture) et des outeaux. Elles seront couvertes par un matériau d'aspect ardoise, ou de zinc couleur ardoise.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans le plan du versant de toiture, d'avoir des proportions verticales et de ne pas représenter plus de 20% de la surface du versant de toiture.

Lucarnes et châssis de toiture devront être positionnés dans l'axe des fenêtres. Un seul rang de lucarnes est autorisé par versant de toiture.

Lorsqu'ils n'occupent pas toute la surface d'un pan de toiture, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être encastrés.

Les chevronnières existantes devront être conservées, sans possibilité de les habiller.

c. Verrières

Elles sont autorisées sous réserve que les menuiseries soient sombres (noir, gris anthracite,..), et d'être encastrées dans le plan de toiture.

d. Faîtages

Ils seront réalisés en lignolet, en tuiles vieillies (teintées) ou de couleur naturelle (rouges). Les terrassons en zinc de teinte sombre sont admis (pour corriger les défauts du parallélisme des façades).

e. Cheminées

Les souches de cheminées auront l'aspect du pignon lorsqu'elles sont situées à son aplomb, ou reprendront l'aspect de la toiture lorsqu'elles sont situées dans le toit. Les évacuations et ventilations situées dans la toiture seront de teinte sombre.

2. Façades

a. Volumétrie

Aucun balcon ou perron n'est autorisé.

En façade sur rue, la composition générale de la façade devra être respectée. Les escaliers extérieurs pourront être autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale. Les percements seront de faible dimension.

Sur les autres façades, les percements seront de proportion verticale. Les portes et fenêtres seront composées de linteaux droits conformément à la typologie locale.

b. Matériaux et aspect des façades

Les façades du volume principal pourront être :

- recouvertes d'un enduit lissé blanc, ou de couleur identique à l'existant, à l'exclusion du blanc cassé
- en pierre apparente dans le cas d'appareillages d'aspect moellons du pays
- en pierres enduites « à pierre » vue, pour les appareillages de moellons non taillés
- recouvertes d'un enduit à la tyrolienne coloré.

Les façades des extensions devront recourir aux matériaux autorisés pour les façades des corps principaux. Les bardages d'aspect bois de teinte blanche ou sombre pourront être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les façades des dépendances pourront être en maçonnerie ou prendre l'aspect du bois (bois, béton imitation bois, ..). Dans les deux cas elles auront une teinte sombre ou blanche.

Les parties sans pierres des façades et des pignons devront être en enduit lissé de ton blanc ou de couleur identique à l'existant, ou réalisées au moyen de vêtements isolantes pouvant s'intégrer dans le cadre urbain avec un aspect lissé blanc.

Un soubassement de 0,50m en enduit gris moyen pourra être autorisé en pied des façades des constructions principales et de leurs éventuelles extensions

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) seront :

- soit en pierre laissée apparente, à condition que l'éventuel enduit arrive au même niveau que les pierres d'encadrement, ou enduite de la même couleur que la façade
- soit en brique laissée apparente, ou peinte de couleur brique ou de même couleur que les menuiseries

Les coffres de volets-roulants devront être intégrés à la façade. Dans tous les cas, des volets battants d'aspect bois peint doivent obligatoirement être installés. Leur couleur est libre à l'exclusion des gris foncés et du noir. Les portes d'entrée devront soit reprendre l'aspect du bois, soit être de couleur identique aux volets battants.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant des volumes principaux que des extensions ou des dépendances est à proscrire.

En secteur Uaf1 :

1. Toits

a. Toitures

Dans leurs volumes principaux, les constructions doivent avoir une ou des toitures à 2 versants inclinés de 45° sur l'horizontale. Des pentes différentes pourront être admises si elles ont pour objectif de permettre la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les toitures auront l'aspect de l'ardoise naturelle, toutefois le zinc de ton ardoise peut être autorisé pour certains éléments de toiture à faible pente tels que lucarnes et liaisons architecturales. Les toits terrasses sont admis dans la limite de 30% de l'emprise au sol de chacun des bâtiments.

Hors des volumes principaux peuvent venir des extensions dont les toits auront des pentes comprises entre 20 et 45°, d'aspect ardoise ou zinc sombre. Elles pourront également disposer de toitures-terrasses à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de l'emprise au sol de l'extension. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques y est autorisée. La toiture d'une extension pourra être de même nature que celle de la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas constituée d'ardoises, sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les toitures des dépendances seront de teinte ardoise ou sombre avec une pente maximale de 45°, ou réalisées sous forme de toiture-terrasse. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Toutefois, les règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions à usage d'hôtel, aux établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

b. Lucarnes

Les lucarnes devront avoir des proportions verticales. Leur largeur cumulée ne doit pas excéder 40% de la longueur de la façade.

Tous les types de lucarnes sont autorisés à l'exception des chiens-assis (lucarnes disposant d'une pente inverse à la pente de toiture) et des outeaux. Elles seront de faible dimension à l'aplomb des façades. Leurs joues verticales seront couvertes par un matériau d'aspect ardoise, ou de zinc couleur ardoise.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans le plan du versant de toiture, d'avoir des proportions verticales et de ne pas représenter plus de 20% de la surface du versant de toiture.

Lucarnes et châssis de toiture devront être positionnés dans l'axe des fenêtres. Un seul rang de lucarnes est autorisé par versant de toiture.

Les chevronnières existantes devront être conservées, sans possibilité de les habiller.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être encastrés.

c. Verrières

Elles sont autorisées sous réserve que les menuiseries soient sombres (noir, gris anthracite,...), d'être encastrées dans le plan de toiture, et d'être de surface limitée.

d. Faîtages

Ils seront réalisés en lignolet, en tuiles vieilles (teintées) ou de couleur naturelle (rouges). Les terrassons de faible dimension en zinc sont admis (pour corriger les défauts du parallélisme des façades).

e. Cheminées

Les souches de cheminées auront l'aspect du pignon lorsqu'elles sont situées à son aplomb, ou reprendront l'aspect de la toiture lorsqu'elles sont situées dans le toit. Les évacuations et ventilations situées dans la toiture seront de teinte sombre.

2. Façades

a. Volumétrie

La création de terrasses et d'ouvertures en défoncé (à l'intérieur de l'enveloppe bâtie ou de la toiture) n'est pas autorisée.

En façade sur mer ou sur rue, la composition générale de la façade devra être respectée. Les ajouts de type balcons, perrons, etc, ne pourront dépasser 0m80 de débord au-delà de la façade. Le débord du balcon au-delà de l'alignement figuré au règlement graphique pourra être autorisé, mais sera interdit en surplomb du domaine public.

Sur les autres façades, les ajouts de type balcons et perrons sont interdits.

b. Matériaux et aspect des façades

Les parties sans pierres des façades et des pignons devront être en enduit lissé de ton blanc ou de couleur identique à l'existant, ou réalisées au moyen de vêtures isolantes pouvant s'intégrer dans le cadre urbain avec un aspect lisse blanc. Sous réserve de l'avis de la Commune, d'autres couleurs pourront être autorisées.

Les coffres de volets-roulants devront être intégrés à la façade.

- ▶ **Les façades du volume principal** pourront être :
 - recouvertes d'un enduit lissé blanc, ou de couleur identique à l'existant. Les couleurs pourront être admises sous réserve de l'avis de la Commune, à l'exclusion du blanc cassé
 - en pierre apparente dans le cas d'appareillages d'aspect moellons du pays
 - en pierres enduites « à pierre » vue, pour les appareillages de moellons non taillés
 - recouvertes d'un enduit à la tyrolienne coloré.
 - en plaquage (mince) de pierres

- ▶ **Les façades des extensions** pourront :
 - > recourir aux matériaux autorisés pour les façades des corps principaux
 - > être bardées de bois teinté, ou de bois naturel (non teinté) pour une partie des façades.

- ▶ **Les façades des immeubles collectifs :**

L'ensemble des façades des constructions de collectifs comprenant plus de 2 logements y compris extensions et dépendances (façades, pignons ou ensemble des façades et pignons) doit :

 - soit être réalisé pour 20 % minimum des parties pleines de l'ensemble de l'opération en moellons du pays de ton moyen des constructions traditionnelles du secteur. Les joints seront réalisés dans le ton de la pierre utilisée.

Exemple : façades, pignons 80 m²

Ouvertures - 30 m²

murs restants 50 m² ⇒ moellons du pays = 10 m² minimum

N'entrent pas dans le calcul, les murs situés en limites séparatives susceptibles de recevoir une construction mitoyenne.

- soit présenter l'entourage des ouvertures, les angles des murs, les corniches en pierre de taille.
- ▶ **Les façades des dépendances** pourront être en maçonnerie ou prendre l'aspect du bois (bois, béton imitation bois,..) Dans les deux cas elles auront une teinte sombre ou blanche.
- ▶ Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant des volumes principaux que des extensions ou des dépendances, est à proscrire.

En secteurs Uaf2 et Uaf3 :

1. Toits

a. Toitures

Dans leurs volumes principaux, les constructions doivent avoir une ou des toitures à 2 versants inclinés de 45° sur l'horizontale. Des pentes différentes pourront être admises si elles ont pour objectif de permettre la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les toitures auront l'aspect de l'ardoise naturelle, toutefois le zinc de ton ardoise peut être autorisé pour certains éléments de toiture à faible pente tels que lucarnes et liaisons architecturales. Les toits terrasses sont admis dans la limite de 30% de l'emprise au sol de chacun des bâtiments en Uaf2, et sans limite en Uaf3 (100% autorisé).

Hors des volumes principaux peuvent venir des extensions dont les toits auront des pentes comprises entre 20 et 45°, d'aspect ardoise ou zinc sombre. Les toits terrasses sont également admis. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques y est autorisée. La toiture d'une extension pourra être de même nature que celle de la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas constituée d'ardoises, sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les toitures des dépendances seront de teinte ardoise ou sombre avec une pente maximale de 45°, ou réalisées sous forme de toiture-terrasse. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Toutefois, les règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions à usage d'hôtel, aux établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

b. Lucarnes

Tous les types de lucarnes sont autorisés.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans le plan du versant de toiture, d'avoir des proportions verticales et de ne pas représenter plus de 20% de la surface du versant de toiture.

Les chevronnières existantes devront être conservées, sans possibilité de les habiller.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être encastrés.

c. Verrières

Elles sont autorisées sous réserve que les menuiseries soient sombres (noir, gris anthracite,..), et d'être encastrées dans le plan de toiture.

d. Faîtages

Ils seront réalisés en linolet, en tuiles vieilles (teintées) ou de couleur naturelle (rouges). Les terrassons de faible dimension en zinc sont admis (pour corriger les défauts du parallélisme des façades).

e. Cheminées

Les souches de cheminées auront l'aspect du pignon lorsqu'elles sont situées à son aplomb, ou reprendront l'aspect de la toiture lorsqu'elles sont situées dans le toit. Les évacuations et ventilations situées dans la toiture seront de teinte sombre.

2. Façades

a. Volumétrie

La création de terrasses et d'ouvertures en défoncé (à l'intérieur de l'enveloppe bâtie ou de la toiture) pourra être autorisée.

En façade sur rue, il sera admis un surplomb du domaine public conformément au code de la voirie routière

En façade sur mer, la composition générale de la façade devra être respectée. Les ajouts de type balcons, perrons, etc, ne pourront dépasser 1m80 de débord au-delà de la façade. Il ne sera pas admis de surplomb du domaine public.

Sur les autres façades, les ajouts de type balcons et perrons sont interdits. Les percements seront de proportion verticale. Les terrasses et ouvertures en défoncé (dans l'emprise du volume bâti) sont autorisées y compris en toiture.

b. Matériaux et aspect des façades

Les parties sans pierres des façades et des pignons devront être en enduit lissé de ton blanc ou de couleur identique à l'existant, ou réalisées au moyen de vêtements isolantes pouvant s'intégrer dans le cadre urbain avec un aspect lisse blanc. Sous réserve de la commission urbanisme, d'autres couleurs pourront être autorisées.

Les coffres de volets-roulants devront être intégrés à la façade.

► **Les façades du volume principal** pourront être :

- recouvertes d'un enduit lissé blanc, ou de couleur identique à l'existant. Les couleurs pourront être admises sous réserve de l'avis de la Commune, à l'exclusion du blanc cassé
- recouvertes d'une enduit lissé d'une couleur différente en Uaf2 – section M.
- en pierre apparente dans le cas d'appareillages d'aspect moellons du pays
- en pierres enduites « à pierre » vue, pour les appareillages de moellons non taillés
- recouvertes d'un enduit à la tyrolienne coloré.
- en plaquage (mince) de pierres

► **Les façades des extensions** pourront :

- > recourir aux matériaux autorisés pour les façades des corps principaux
- > être bardées de bois teinté ou peint ; ou de bois naturel (non teinté) pour une partie des façades.

► **Les façades des immeubles collectifs** :

L'ensemble des façades des constructions de collectifs comprenant plus de 2 logements y compris extensions et dépendances (façades, pignons ou ensemble des façades et pignons) doit :

- soit être réalisé pour 20 % minimum des parties pleines de l'ensemble de l'opération en moellons du pays de ton moyen des constructions traditionnelles du secteur. Les joints seront réalisés dans le ton de la pierre utilisée.

Exemple : façades, pignons 80 m²

Ouvertures - 30 m²

murs restants 50 m² ⇒ moellons du pays = 10 m² minimum

N'entrent pas dans le calcul, les murs situés en limites séparatives susceptibles de recevoir une construction mitoyenne.

- soit présenter l'entourage des ouvertures, les angles des murs, les corniches en pierre de taille.
- ▶ **Les façades des dépendances** pourront être en maçonnerie ou prendre l'aspect du bois (bois, béton imitation bois,..) Dans les deux cas elles auront une teinte sombre ou blanche.
- ▶ Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant des volumes principaux que des extensions ou des dépendances est à proscrire.

II. Clôtures.

a. **Généralités :**

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées
- La brande qui ne serait pas montée sur un soubassement en pierre.

- L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC sous quelques formes que ce soit (portails, barreaudages, lisses, ...)
- Les claustras qui ne seraient pas montés sur un soubassement
- Les murets traditionnels existants doivent être maintenus et entretenus. Toutefois, il est possible de les percer sur une longueur de 3,00m maximum pour ménager un accès.

b. Clôtures en limite du domaine public :

En secteur Uaa :

Le cas échéant, les clôtures seront en maçonnerie pierres ou enduite de la couleur de la construction d'une hauteur maximum de 2m.

En secteurs Uab, Uac, Uaf2 et Uaf3 :

Dans le cas où les constructions ne sont pas construites en limite du domaine public, la clôture pourra être constituée par :

- Un muret maçonné enduit de la même couleur que la construction, d'une hauteur maximum de 0,80m
- Un muret de pierres sèches ou en pierres du pays jointoyées, d'une hauteur maximum de 0,80m
- Les murets pourront être accompagnés d'une haie d'une hauteur de 1,50m maximum.
- Dans le cas où le mur de clôture prolonge le mur pignon d'une construction implantée à un angle de rue, celui-ci ne devra pas dépasser 1,50m.

En secteur Uaf1 :

Les murs existants doivent être conservés et entretenus.

c. Clôtures en limite séparative, en tous secteurs :

- murs bahuts d'une hauteur minimale de 0,80m et maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent, ou réalisées en moellons du pays.
- haies végétales - La combinaison mur - haie végétale ne devra pas excéder une hauteur totale de 2 m,
- clôtures bois ou brande dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,
- grillages simples de couleur sombre sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables. Elle indique également les possibilités de mutualisation du stationnement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m de l'opération et situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ; Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les emplacements de stationnement ainsi réalisés, qui seront nécessaires à l'opération de construction autorisée, ne pourront plus être pris en considération pour la détermination du nombre d'aires de stationnement à aménager dans le cadre d'autres opérations de construction.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement, la pose de fourreaux en attente en prévision de l'équipement en haut et très haut débit (fibre optique) est obligatoire. Ces équipements devront également être prévus dans les immeubles neufs (collectifs, intermédiaires).

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** correspondant aux quartiers périphériques du centre-ville,
- **Ubb** correspondant aux autres quartiers de l'agglomération, à vocation résidentielle dominante,
- **Ubc** correspondant aux secteurs pavillonnaires autour des villages et hameaux anciens,
- **Ubf** correspondant aux secteurs pavillonnaires du front de mer le long des boulevards René Cassin et du Goviro,
- **Ubd** correspondant au secteur d'urbanisation peu dense, constitué de villas, au Nord-Ouest de Port-Haliguen,
- **Ubt** destiné au centre de thalassothérapie et à l'hôtellerie associée,
- **Ubv** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% de la surface de terrain viabilisé ou affecté à l'opération d'aménagement, ou de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements locatifs sociaux
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « servitude de linéaire commercial », les changements de destination des commerces et activités artisanales implantés le long de ces voies en logements. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que

hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

En tous secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd et Ubf :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En tous secteurs Uba, Ubb, Ubc et Ubf :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris de jardin de plus de 5m² avant la réalisation de la construction principale, sauf garages en lien avec les habitations existantes mais édifiées sur une parcelle distante de moins de 300m.
- Les abris de jardin de plus de 12m² d'emprise au sol.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

En secteur Ubd :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'ils soient ou non soumis à autorisation, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Ub 2.
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner :
 - au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
 - au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

En tous secteurs Uba, Ubb, Ubd et Ubf :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

En tous secteurs Ubb, et conformément à l'article L123-1-5-15° du code de l'urbanisme, **tous les programmes de plus de deux logements doivent comporter un minimum de 50% du nombre de logements dont la surface de plancher atteindra au-moins 65m² par logement. En cas d'arrondi décimal, le nombre retenu est le nombre entier inférieur.**

En secteur Ubd :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone.
- La rénovation de bâtiment non en ruine
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du présent P.L.U., sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logements nouveaux.
- La construction de dépendance dans la limite des 50% et 50m² de l'alinéa précédent.

En secteur Ubt :

- Les constructions à usage hôtelier, les équipements, les constructions sanitaires et services liés à la thalassothérapie, ainsi que les équipements de loisirs.
- les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations du secteur.

En secteur Ubv :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- L'aménagement de terrains familiaux pour les gens du voyage permettant l'implantation de caravanes et des équipements liés (blocs sanitaires, compteurs pour eau et électricité)
- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et présenter une largeur d'emprise minimum de :

- 3,00 m pour une maison individuelle,
- 6,00 m pour un groupe d'habitations comportant 6 maisons maximum ou un collectif ne comportant pas plus de 6 logements,
- 8,00 m pour un groupe d'habitations comportant plus de 6 maisons ou un collectif comportant plus de 6 logements.

Toutefois, les largeurs ci-dessus peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques, de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères le permettent, après avis des services compétents.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD 768 et RD186A, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés,...), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

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 opérations portant sur plus de 1000m² de terrain ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans. Les opérations portant sur moins de 1000m² seront soumises à la même règle si elles dépassent un coefficient d'imperméabilisation de 0,45 en Uba, ou de 0,30 en tout autre secteur.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubf, Ubt et Ubv,

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction à une distance inférieure ou supérieure peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile), en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou des dimensions de la parcelle.

Les dépendances doivent être implantées d'après les règles imposées dans les dispositions générales, à l'exception des locaux techniques (ordures ménagères, boîtes aux lettres) n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol pour lesquels une implantation en limite sur voie et emprises publiques est autorisée, sous condition de recourir aux mêmes matériaux que pour la construction principale ou d'être réalisées en pierre ou en enduit.

En secteur Ubb, le long du boulevard du Conguel, un recul de 15mètres minimum est imposé.

En tous secteurs

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

En secteur Ubt :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

Toutefois, la construction à une distance inférieure peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des bâtiments édifiés différemment et dans les cas d'agrandissement d'une construction déjà implantée à moins de 5 m.

En secteur Ubd,

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction à une distance inférieure ou supérieure peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile), en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou des dimensions de la parcelle.

Les dépendances doivent être implantées d'après les règles imposées dans les dispositions générales, à l'exception des locaux techniques (ordures ménagères, boîtes aux lettres) n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol pour lesquels une implantation en limite sur voie et emprises publiques est autorisée, sous condition de recourir aux mêmes matériaux que pour la construction principale ou d'être réalisées en pierre ou en enduit.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs Ubd, Ubt et Ubv :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3.00m.

Dans les secteurs Uba, Ubb et Ubc :

1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

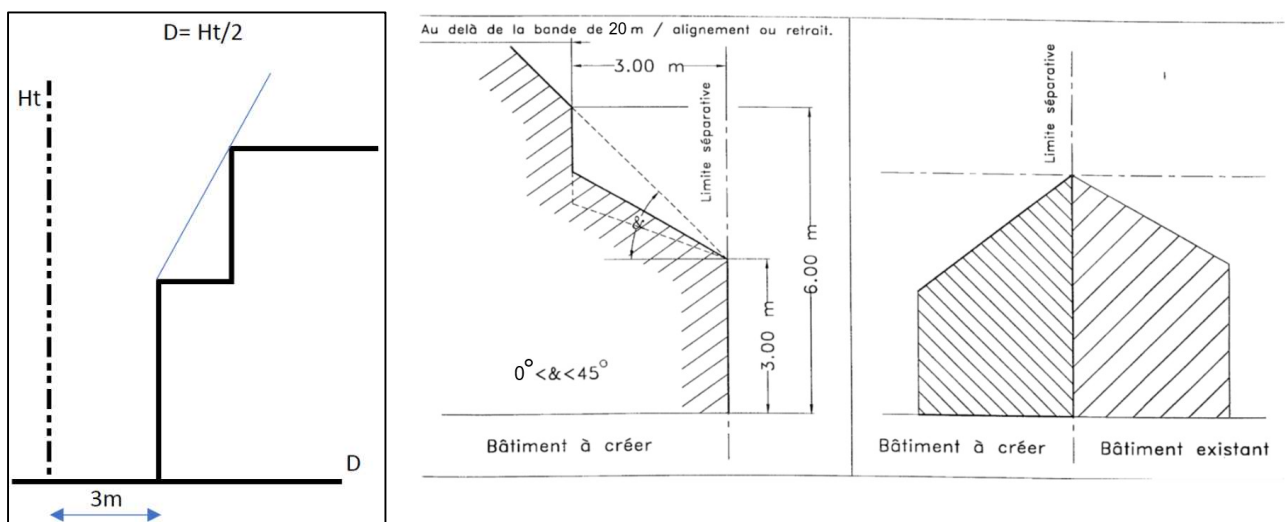
2 - Au-delà d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Le volume de la construction devra s'inscrire dans le gabarit $D=Ht/2$ (schéma 1). Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur totale en limite séparative au point le plus haut ne dépasse pas 3 m et dont la pente est comprise entre 0 et 45° (schéma 2), ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin (schéma 3).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

Schéma 1

Schéma 2

Schéma 3



Ces règles ne s'appliquent pas aux dépendances, dont l'implantation est uniquement encadrée par le respect du code civil.

En secteur Ubf :

Les constructions qui s'implantent sur une parcelle d'une largeur supérieure ou égale à 7m peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au maximum. Lorsqu'elles ne jouxtent pas cette limite séparative, les constructions doivent respecter une distance minimale de recul de 3m.

Les constructions édifiées sur une parcelle d'une largeur inférieure à 7m sont implantées librement par rapport aux limites séparatives.

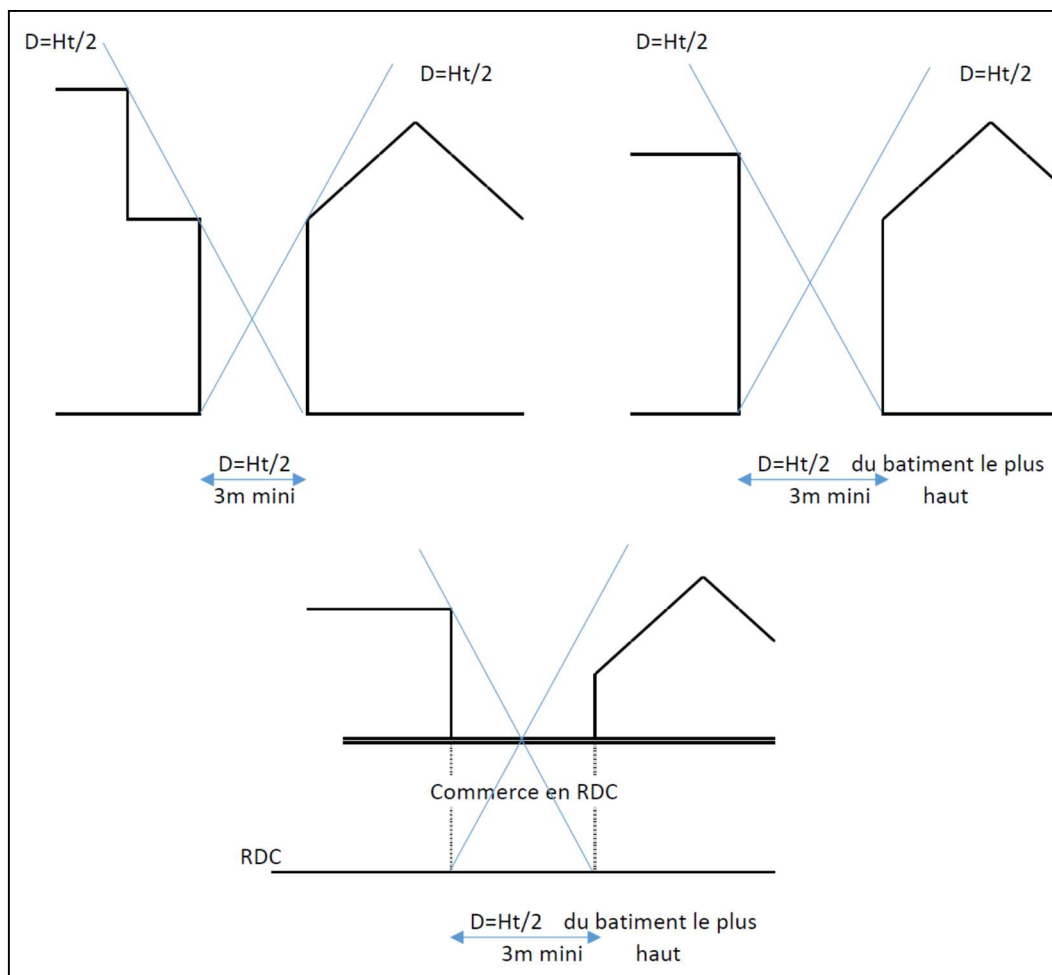
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales doivent respecter une distance entre elles au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au point le plus haut à l'aplomb de la façade des bâtiments qui les séparent, sans pouvoir être inférieure :

- à 3m pour les façades ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis
- à 6m pour les façades éclairant comportant des baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis.

Le volume de la construction devra également s'inscrire dans le gabarit $D = Ht/2$.

Toutefois un commerce en RDC (socle commercial) reliant les bâtiments peut être admis, sous condition que la distance entre les constructions en élévation respecte les prescriptions précédentes en partant du RDC (ou terrain naturel).



ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uba :

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat est règlementée comme suit :

Taille du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction	CES
< 300 m ²	60%, dans la limite de 165m ² max
≥ 300 et < 400m ²	55%, dans la limite de 200m ² max
≥ 400 m ²	50%

L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales et artisanales, d'équipements hôteliers ou de restaurants ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En cas de programme mixte (habitat et activité), l'emprise au sol est calculée au prorata de la surface réellement affectée à chaque activité.

L'emprise au sol des parcs de stationnements publics n'est pas règlementée.

En secteurs Ubb et Ubf :

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat est règlementée comme suit :

Taille du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction	CES
< 400 m ²	40%, dans la limite de 140m ² max
≥ 400 et < 500m ²	35%, dans la limite de 150m ² max
≥ 500 m ²	30%

L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil d'équipements hôteliers ou de restaurants ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En cas de programme mixte (habitat et activité), l'emprise au sol est calculée au prorata de la surface réellement affectée à chaque activité.

En secteur Ubc :

L'emprise au sol des constructions est règlementée comme suit :

Taille du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction	CES
< 400 m ²	60%, dans la limite de 212m ² max
≥400 et < 500 m ²	53%, dans la limite de 225m ² max
≥ 500 m ²	45%

En secteur Ubd :

L'extension mesurée des constructions existantes ne peut pas excéder 50% par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logements nouveaux.

Les dépendances ne peuvent excéder 20m² d'emprise au sol, dans la limite des 50% et 50m² de l'alinéa précédent.

En secteur Ubt :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En secteur Ubv :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain d'assiette.

En tous secteurs :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) devra s'appliquer pour chaque lot.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut	Faîtage ou attique	acrotère
Uba	9 m	13 m	10 m
Ubb et Ubf	8 m	12 m	9 m
Ubc	4 m	8 m	3.50 m
Ubt	9 m	13 m	12 m
Ubv	2,5m	4m	3,5 m

En tous secteurs précédents :

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

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.00 m au faîtage ou point le plus haut.

En secteur Ubd :

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd et Ubf :

1- Constructions

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Pour la construction principale :

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront blancs, lissés de préférence. Toutefois, sous réserve de l'avis de la Commune les couleurs seront admises.

Les façades en bois peintes en blanc sont admises. Toutefois, les couleurs pourront être autorisées sous réserve de l'avis de la Commune. Le bardage en bois naturel est autorisé lorsqu'il est utilisé pour ne couvrir qu'une partie des façades. Le zinc de teinte sombre est également autorisé en façade.

Les coffres de volets-roulants devront être intégrés à la façade.

Les toitures auront la couleur et l'aspect de l'ardoise, ou du zinc de teinte sombre.

Dans leurs volumes principaux les toitures auront 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Hors des volumes principaux, les toitures terrasses et les pentes comprises entre 20 et 50° sont admises.

- En secteurs Uba et Ubb et Ubf, les toitures-terrasses ne devront pas excéder 50% de l'emprise au sol de chacun des bâtiments, sauf pour les constructions avec attiques.
- En secteurs Ubc, les toitures-terrasses ne devront pas excéder 30% de l'emprise au sol de chacun des bâtiments, sauf pour les constructions avec attiques.
- En secteurs Ubd, les toitures-terrasses pourront atteindre 100% de l'emprise au sol des extensions autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble d'un pan de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans le plan du versant de toiture.

La longueur des façades ne doit pas excéder 20m, sans décrochement en plan et en élévation. Ce décrochement devra notamment avoir pour effet d'atténuer un éventuel effet massif de la construction.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions à usage d'hôtel, aux établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

En secteur Ubb la longueur maximale d'une construction à usage partiel ou total d'habitation ne devra pas excéder 30m sans discontinuité, sauf pour un Rez-de-Chaussée de la construction accueillant intégralement un commerce.

Les vérandas ne sont autorisées que dans le prolongement du volume de la construction.

L'ensemble des élévations des constructions d'immeubles collectifs supérieurs à 2 logements y compris garages et annexes (façades, pignons ou ensemble des façades et pignons) doit :

- soit être réalisé pour 20 % minimum des parties pleines de l'ensemble de l'opération en moellons du pays de ton moyen des constructions traditionnelles du secteur. Les joints seront réalisés dans le ton de la pierre utilisée.

exemple :	façade	10 x 8 =	80 m2
	ouvertures		- 30 m2
	murs restants		<hr/> 50m2
⇒	moellons du pays		= 10 m2 minimum.

N'entrent pas dans le calcul, les murs situés en limites séparatives susceptibles de recevoir une construction mitoyenne.

En revanche, lorsque que la construction est implantée en recul par rapport à la voie, le mur de clôture s'il est réalisé en moellons du pays peut être comptabilisé dans les 20% des parties pleines de l'ensemble de l'opération

- soit présenter l'entourage des ouvertures, les angles des murs, les corniches en pierre de taille.

Pour les dépendances : les façades auront un aspect maçonnerie ou bois de teinte identique à la construction principale ou de teinte sombre. La forme et la pente de la toiture sont libres. Les toitures auront la couleur et l'aspect de l'ardoise, ou du zinc de teinte sombre.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant pour la construction principale que pour les dépendances est à proscrire.

2- Clôtures.

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubt, Ubd et Ubf :

Sont interdits :

- Les clôtures supérieures à 1m50 en limite de voie et emprise publique et privée
- Les clôtures supérieures à 1m50 en limite séparative, à l'intérieur de la bande des 5m par rapport à l'alignement des voies
- Les clôtures supérieures à 1m80 en limite séparative, au-delà de la bande des 5m par rapport à l'alignement des voies
- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°3 du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- En limites de voies et emprises publiques, la bande sans soubassement en pierre de 0,80m
- En Uba, Ubb, Ubt, Ubd et Ubf, en limites de voies et emprises publiques, les clôtures en matériaux de synthèse (tel que PVC), les lisses et claustras quel que soit le matériau, lorsqu'ils sont non ajourés, ou lorsque l'ajourage est constitué de vides qui ne sont pas au moins égaux à la moitié des pleins, et lorsqu'ils ne sont pas montés sur un soubassement de 0,80m
- En Uba, Ubb, Ubt, Ubd et Ubf, en limites séparatives, les clôtures en matériaux de synthèse (tel que PVC), lorsqu'elles ne sont pas montées sur un soubassement de 0,80m
- En Ubc, l'usage de matériaux de synthèse sous quelle que forme que ce soit (portails, barreaudages, lisses, claustras, ...)

Les murets traditionnels existants doivent être maintenus et entretenus. Toutefois, il est possible de les percer sur une longueur de 3,00m maximum pour ménager un accès.

En secteur Ubc :

En limite sur voie et emprise publique, dans le cas où les constructions ne sont pas construites en limite du domaine public, la clôture pourra être constituée par :

- Un muret maçonné enduit de la même couleur que la construction, d'une hauteur maximum de 0,80m
- Un muret de pierres sèches ou en pierres du pays jointoyées, d'une hauteur maximum de 0,80m
- Les murets pourront être accompagnés d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50m maximum.

- Dans le cas où le mur de clôture prolonge le mur pignon d'une construction implantée à un angle de rue, celui-ci ne devra pas dépasser 1,50m.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m de l'opération et situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ; Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les emplacements de stationnement ainsi réalisés, qui seront nécessaires à l'opération de construction autorisée, ne pourront plus être pris en considération pour la détermination du nombre d'aires de stationnement à aménager dans le cadre d'autres opérations de construction.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°3 du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Toutes les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aire de jeux, plantations, cheminement pour piéton, placettes) représentant 10% de la superficie de terrain intéressé par le projet. Les bassins de rétention paysagers seront compris comme des espaces récréatifs.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200m².

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement, la pose de fourreaux en attente en prévision de l'équipement en haut et très haut débit (fibre optique) est obligatoire. Ces équipements devront également être prévus dans les immeubles neufs (collectifs, intermédiaires).

La zone Ubr est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments composant des ensembles remarquables présentant un intérêt patrimonial fort, sous réserve d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas de dispense expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme),
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

ARTICLE Ubr1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ubr2,
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage "hors sol" à l'exception des cas visés à l'article Ubr2.
- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ubr2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes.
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

Article Ubr2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- La réfection de bâtiments existants non en ruine et la reconstruction à l'identique, après sinistre de construction existante dans un délai de 10 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'extension mesurée (définie à l'article Ubr9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie architecturale avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment.
- Des dépendances (garage, abri de jardin) détachées de la construction principale peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant, et sous condition d'une implantation en fond de parcelle pour la zone Ubr de Port-Haliguen.

Article Ubr3 - Voirie et accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article Ubr4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, télécommunications

Les branchements au réseau électrique basse tension et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les opérations portant sur plus de 1000m² de terrain ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans. Les opérations portant sur moins de 1000m² seront soumises à la même règle si elles dépassent un coefficient d'imperméabilisation de 0,45.

Article Ubr5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Ubr6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone Ubr de Port-Haliguen, concernant les maisons de douaniers et leurs jardins, les dépendances devront obligatoirement être implantées en limite de fond de parcelle.

Dans la zone Ubr, pas de règle particulière.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ubr2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Ubr7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article Ubr8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ubr9 - Emprise au sol

– L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à l'approbation de la dernière révision du POS (soit le 24.10.1997) et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (abris de jardin, garages...) peuvent être détachées de la construction principale aux deux conditions suivantes :

- d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la limite fixée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété et se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale dans le cas où cette dernière est construite en limite de l'emprise publique ou d'une voie.

– Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Ubr10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou au sommet du plan vertical de la façade de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- Les surélévations des bâtiments existants sont interdites,
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Ubr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

I – Architecture :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ubr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions énoncées à l'annexe n° 2 constituent des recommandations dont il convient de s'inspirer.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les dépendances. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble d'un pan de la toiture.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant pour la construction principale que pour les dépendances est à proscrire.

II - Clôtures :

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels

- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées
- La brande qui ne serait pas montée sur un soubassement en pierre.
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC sous quelques formes que ce soit (portails, barreaudages, lisses, ...)

Les murets traditionnels existants doivent être maintenus et entretenus. Toutefois, il est possible de les percer sur une longueur de 3,00m maximum pour ménager un accès.

Clôtures en limite du domaine public :

Dans le cas où les constructions ne sont pas construites en limite du domaine public, la clôture pourra être constituée par :

- Un muret maçonné enduit de la même couleur que la construction, d'une hauteur maximum de 0,80m
- Un muret de pierres sèches ou en pierres du pays jointoyées, d'une hauteur maximum de 0,80m
- Les murets pourront être accompagnés d'une haie d'une hauteur de 1,50m maximum.
- Dans le cas où le mur de clôture prolonge le mur pignon d'une construction implantée à un angle de rue, celui-ci ne devra pas dépasser 1,50m.

Clôtures en limite séparative :

- murs bahuts d'une hauteur minimale de 0,80m et maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent, ou réalisées en moellons du pays.
- haies végétales - La combinaison mur - haie végétale ne devra pas excéder une hauteur totale de 2 m,
- clôtures bois ou brande dont la hauteur n'excèdera pas 1,80m,
- grillages simples de couleur sombre sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m.

III - Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article Ubr12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article Ubr13 - Réalisation d'espaces libres et plantation aires de jeux et loisirs

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Article Ubr14 - Coefficient d'occupation des sols

Pour l'application des dispositions de l'article Ubr2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ubr 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

ARTICLE Ubr 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Elles ne sont pas fixées.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'entrée de ville de QUIBERON à renouveler.

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris de jardin de plus de 5m² avant la réalisation de la construction principale, sauf garages en lien avec les habitations existantes mais édifiées sur une parcelle distante de moins de 300m.
- Les abris de jardin de plus de 12m² d'emprise au sol.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner :
 - au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
 - au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

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

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et présenter une largeur d'emprise minimum de :

- 3,00 m pour une maison individuelle,
- 6,00 m pour un groupe d'habitations comportant 6 maisons maximum ou un collectif ne comportant pas plus de 6 logements,
- 8,00 m pour un groupe d'habitations comportant plus de 6 maisons ou un collectif comportant plus de 6 logements.

Toutefois, les largeurs ci-dessus peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques, de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères le permettent, après avis des services compétents.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD 768 et RD186A, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux

usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés,...), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

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 opérations portant sur plus de 1000m² de terrain ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans. Les opérations portant sur moins de 1000m² seront soumises à la même règle si elles dépassent un coefficient d'imperméabilisation de 0,45.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques (zonage, OAP) du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction à une distance inférieure ou supérieure peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile), en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou des dimensions de la parcelle.

Les dépendances doivent être implantées d'après les règles imposées dans les dispositions générales, à l'exception des locaux techniques (ordures ménagères, boîtes aux lettres) n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol pour lesquels une implantation en limite sur voie et emprises publiques est autorisée, sous condition de recourir aux mêmes matériaux que pour la construction principale ou d'être réalisées en pierre ou en enduit.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés.

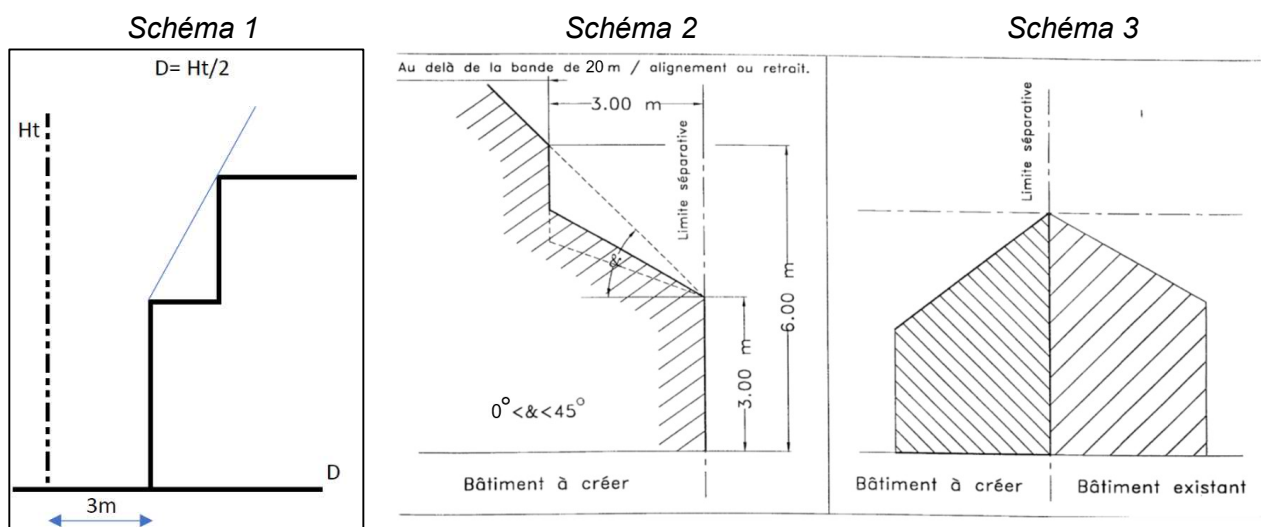
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U. :

1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Le volume de la construction devra s'inscrire dans le gabarit $D=Ht/2$ (schéma 1). Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur totale en limite séparative au point le plus haut ne dépasse pas 3 m et dont la pente est comprise entre 0 et 45° (schéma 2), ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin (schéma 3).



Ces règles ne s'appliquent pas aux dépendances, dont l'implantation est uniquement encadrée par le respect du code civil.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure 6,00 m.

Cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, pour les parties annexes à l'habitation principale, ou dans le cas de deux bâtiments réunis par un passage couvert.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat est réglementée comme suit :

Taille du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction	CES
< 300 m ²	60%, dans la limite de 165m ² max
≥300 et < 400m ²	55%, dans la limite de 200m ² max

≥ 400 m ²	50%
----------------------	-----

L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales et artisanales, d'équipements hôteliers ou de restaurants ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En cas de programme mixte (habitat et activité), l'emprise au sol est calculée au prorata de la surface réellement affectée à chaque activité.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) devra s'appliquer pour chaque lot.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public (dont parking public) n'est pas limitée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut	Faîtage ou attique	acrotère
Uc	11m	14m	12m

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

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.00 m au faîtage ou point le plus haut.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1- Constructions

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Pour la construction principale :

- Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront blancs, lissés de préférence. Toutefois, sous réserve de l'avis de la Commune les couleurs seront admises.
- Le bardage en bois naturel est autorisé lorsqu'il est utilisé pour ne couvrir qu'une partie des façades. Le zinc de teinte sombre est également autorisé en façade.
- La longueur des façades ne doit pas excéder 20m, sans décrochement en plan et en élévation. Ce décrochement devra notamment avoir pour effet d'atténuer un éventuel effet massif de la construction.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions à usage d'hôtel aux établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

Les coffres de volets-roulants devront être intégrés à la façade.

Les toitures à deux pans auront la couleur et l'aspect de l'ardoise, ou du zinc de teinte sombre. Les toitures à 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50° sont admis, ainsi que les toitures terrasses et les pentes comprises entre 20 et 50°, avec ou sans attique. Les toitures-terrasses pourront atteindre 100 % de l'emprise au sol de chacun des bâtiments. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble d'un pan de la toiture. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions à usage d'hôtel aux établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

Les vérandas ne sont autorisées que dans le prolongement du volume de la construction.

Pour les dépendances :

Les façades auront un aspect maçonnerie ou bois de teinte identique à la construction principale ou de teinte sombre. La forme et la pente de la toiture sont libres. Les toitures auront la couleur et l'aspect de l'ardoise, ou du zinc de teinte sombre.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant pour la construction principale que pour les dépendances est à proscrire.

2- Clôtures.

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Sont interdits :

- Les clôtures supérieures à 1m50 en limite de voie et emprise publique et privée, sauf contrainte technique liée à la nature de l'activité.
- Les clôtures supérieures à 1m50 en limite séparative, à l'intérieur de la bande des 5m par rapport à l'alignement des voies
- Les clôtures supérieures à 1m80 en limite séparative, au-delà de la bande des 5m par rapport à l'alignement des voies
- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°3 du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées
- En limites de voies et emprises publiques, la bande sans soubassement en pierre de 0.80m
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures en matériaux de synthèse (tel que PVC), les lisses et claustras quel que soit le matériau, lorsqu'ils sont non ajourés, ou lorsque l'ajourage est constitué de vides qui ne sont pas au moins égaux à la moitié des pleins, et lorsqu'ils ne sont pas montés sur un soubassement de 0,80m.
- En limites séparatives, les clôtures en matériaux de synthèse (tel que PVC), lorsqu'elles ne sont pas montées sur un soubassement de 0,80m

Les murets traditionnels existants doivent être maintenus et entretenus. Toutefois, il est possible de les percer sur une longueur de 3,00m maximum pour ménager un accès.

En limite sur voie et emprise publique, dans le cas où les constructions ne sont pas construites en limite du domaine public, la clôture pourra être constituée par :

- Un muret maçonné enduit de la même couleur que la construction, d'une hauteur maximum de 0,80m, pouvant être surmonté
- Un muret de pierres sèches ou en pierres du pays jointoyées, d'une hauteur maximum de 0,80m, pouvant être surmonté

- Les murets pourront être accompagnés d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50m maximum.
- Dans le cas où le mur de clôture prolonge le mur pignon d'une construction implantée à un angle de rue, celui-ci ne devra pas dépasser 1,50m.

ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat, et limiter autant que faire se peut l'imperméabilisation.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m de l'opération et situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ; Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les emplacements de stationnement ainsi réalisés, qui seront nécessaires à l'opération de construction autorisée, ne pourront plus être pris en considération pour la détermination du nombre d'aires de stationnement à aménager dans le cadre d'autres opérations de construction.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°3 du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Toutes les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aire de jeux, plantations, cheminement pour piéton, placettes) représentant 10% de la superficie de terrain intéressé par le projet. Les bassins de rétention paysagers seront compris comme des espaces récréatifs.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200m².

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement, la pose de fourreaux en attente en prévision de l'équipement en haut et très haut débit (fibre optique) est obligatoire. Ces équipements devront également être prévus dans les immeubles neufs (collectifs, intermédiaires).

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- **Uia** destinés aux activités artisanales, industrielles et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- **Uib** destiné aux activités artisanales et commerciales de conserveries et au renouvellement de cet îlot urbain,
- **Uip1** destinés aux activités portuaires, maritimes et touristiques, autorisant les constructions,
- **Uip2** destinés aux activités nautiques, maritimes de loisirs et touristiques, n'autorisant pas les constructions nouvelles,
- **Uie** destiné au stationnement de longue durée en entrée d'agglomération.

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

ARTICLE Ui 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ui2.
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Uia :

- les activités artisanales, industrielles et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- la loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité et que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m²,
- les établissements de nuit (discothèques, boîtes de nuit, karaokés)

En secteur Uib :

- la transformation et modernisation des activités liées aux conserveries.
- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs et garages de stationnement collectifs,
- les annexes ou abris ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol
- Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% de la surface de terrain viabilisé ou affecté à l'opération d'aménagement, ou de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements locatifs sociaux.

En secteur Uip1 :

- les constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.
- les ouvrages et installations nécessaires à la gestion du public
- les constructions liées à l'hébergement d'équipements culturels
- les constructions nécessaires aux implantations commerciales

En secteur Uip2 :

- l'extension des bâtiments existants et nécessaires aux activités nautiques (école de voile), dans la limite de 100m² d'emprise au sol.
- l'implantation de racks de stockage d'embarcations et navires nécessaires à l'activité de l'école de voile

En secteur Uie :

- l'édification de constructions directement liées et nécessaires à l'accueil et à l'information du public, à la billetterie et autres services liés à l'activité des transports,
- l'édification de constructions directement liées et nécessaires à des activités de location de moyens de transport (cycles, voitures électriques, ...),
- les bâtiments de gestion,
- la création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné,

En tous secteurs :

- les aires de stationnement
- les installations d'intérêt public

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Le long de la RD 768, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marche-pied...

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés,...), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

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 opérations portant sur plus de 1000m² de terrain ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans. Les opérations portant sur moins de 1000m² seront soumises à la même règle si elles dépassent un coefficient d'imperméabilisation de 0,60.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Uia, Uib, Uie :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait de 3,00 mètres minimum pour les voies avec débouché. L'implantation le long des voies en impasse n'est pas réglementée.

En secteurs Uip :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Uia, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00m.

En secteurs Uib, Uip et Uie :

Les autres 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 au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En Uia :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En Uib :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 60%. L'emprise au sol des constructions à usage d'activités et de parcs de stationnement publics n'est pas limitée.

En Uip :

L'emprise au sol n'est pas réglementée en Uip1. Elle est limitée en Uip2, pour les extensions de bâtiments existants, à 100m².

En Uie :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

En tous secteurs :

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est réglementée comme suit :

SECTEURS	SOMMET DE LA FACADE ou POINT LE PLUS HAUT	FAITAGE ou ATTIQUE	ACROTERE
Uie	6m	8m	6m

Uia	13m	13m	10m
Uib	<u>Pour les activités</u>		
	11m	15m	12m
	<u>Pour l'habitat</u>		
	8m	13m	10m
Uip	-	10m50	8m50

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers, ou en secteur Uip de sécurité publique (surveillance).

En secteur Uip2, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

L'implantation de panneaux photovoltaïques sur le toit des bâtiments est autorisée. Ils ne seront pas comptabilisés dans la hauteur du bâtiment, combien même ils seraient en débord.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant pour la construction principale que pour les dépendances est à proscrire.

Clôtures

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1m50 doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les secteurs Uie et Uia, les clôtures en grillages pourront atteindre 2,00 m de hauteur

En Uip2, les murs d'enceinte existants devront être conservés. Ils pourront être restaurés et aménagés en fonction des nécessités de service, d'accessibilité ou de sécurité.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.
Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement, la pose de fourreaux en attente en prévision de l'équipement en haut et très haut débit (fibre optique) est obligatoire. Ces équipements devront également être prévus dans les immeubles neufs (collectifs, intermédiaires).

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uℓ est destinée aux activités de loisirs et d'hébergement touristique en continuité des zones d'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- **Uℓc** destinés aux activités sportives et d'hébergement de plein air
- **Uℓb** destinés aux hébergements hôteliers et touristiques
- **Uℓg** destiné à la réalisation d'un club house et de stationnements dédiés au golf

ARTICLE Uℓ 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Uℓ2.
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

En Uℓb et Uℓg :

- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

ARTICLE Uℓ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Uℓc :

- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air (restaurant, commerce, piscine, ...)
- l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrain de camping mention loisirs ou tourisme, terrains dénommés saisonniers),
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

En secteur Ułb :

- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les constructions à usage d'hébergement hôteliers et touristiques non interdites à l'article Uł1

En secteur Ułg :

- les aires de stationnement végétalisées
- la construction d'un club house dédié à l'accueil des clients et personnel du golf

ARTICLE Uł 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 768.

ARTICLE Uł 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés,...), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

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 opérations portant sur plus de 1000m² de terrain ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans. Les opérations portant sur moins de 1000m² seront soumises à la même règle si elles dépassent un coefficient d'imperméabilisation de 0,30.

ARTICLE U2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur U2b :

- **le long du boulevard du Conguel**, un recul de 15mètres minimum est imposé.
- **en secteur U2b, le long de la rue du Mané**, aucun recul minimal n'est imposé
- **le long des autres voies**, un recul de 3 mètres minimum est imposé

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les dépendances, lorsqu'elles sont réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et qu'elles sont ouvertes sur les voies et emprises publiques (présences d'une porte ou d'une fenêtre), elles peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

En secteur U_{lg} :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres.

En secteur U_{lc} :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres.

ARTICLE U_l 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3,00 m.

ARTICLE U_l 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales.

ARTICLE U_l 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En U_{lb} et U_{lg}, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En U_{lc}, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE U_l 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut	Faîtage	Acrotère
U _{lc}	6m	9m	7m
U _{lb}	9m	13m	/
U _{lg}	Hauteurs données à partir du boulevard du Goulvars :		
	6m	/	7m

ARTICLE U2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

En secteur U4c, les toitures à deux pans comprises entre 40 et 50° sont autorisées mais doivent être limitées. Les toitures terrasses sont à privilégier.

En secteur U4g, les toitures à deux pans sont interdites.

En secteur U4b, les toitures à deux pans seront comprises entre 40 et 50°. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble de la toiture.

En tous secteurs, le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant pour la construction principale que pour les dépendances est à proscrire.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants

- grillages simples doublés de végétation de hauteur maximale de 2 m,
- murs bahuts : 1 m doublé de brande ou de haie végétale (hauteur maximale : 2 m).

Les clôtures différentes ne sont pas admises. L'usage d'espèces invasives dont la liste est présente en annexe n°3 du PLU est interdit.

ARTICLE U2 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m de l'opération et situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ; Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les emplacements de stationnement ainsi réalisés, qui seront nécessaires à l'opération de construction autorisée, ne pourront plus être pris en considération pour la détermination du nombre d'aires de stationnement à aménager dans le cadre d'autres opérations de construction.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE U2 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

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

ARTICLE U2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE U2 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

ARTICLE U2 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Elles ne sont pas fixées.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uf est destinée à l'accueil des activités liées à l'exploitation de la voie ferrée.

Elle correspond à l'emprise des infrastructures ferroviaires (y compris gare et voie ferrée).

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

ARTICLE Uf 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Uf2.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à l'exclusion des installations et constructions propres à porter atteinte à la salubrité.
- les aires de stationnement
- les installations d'intérêt public

ARTICLE Uf 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés,...), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

Les opérations portant sur plus de 1000m² de terrain ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans. Les opérations portant sur moins de 1000m² seront soumises à la même règle si elles dépassent un coefficient d'imperméabilisation de 0,30.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait de 5,00 mètres minimum. Toutefois, les bâtiments de voyageurs et de service de la SNCF pourront être édifiés en limite de voies et emprises publiques.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble de la zone ferroviaire étant considérée comme une seule propriété, les limites séparatives s'entendent comme les limites mêmes de la zone dans tous les cas où celle-ci n'est pas contiguë à une voie publique.

Pas de prescription en ce qui concerne les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Autres constructions :

Tout point d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 m.

ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Sans objet

ARTICLE Uf 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Uf 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Uf 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Uf 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones U_o correspondent aux secteurs bâtis ou non bâtis du tissu urbain de la commune dans lesquels l'urbanisation se réalise dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones U_o comportent différents secteurs :

- les secteurs U_{oa} affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat avec une forte densité, constitués de dents creuses du tissu urbain.
- les secteurs U_{ob} affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat avec une densité moyenne, constitués de dents creuses du tissu urbain.
- Les secteurs U_{oc} affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat constitués des dents creuses proches des villages.

Ces zones U_o devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, pourront être autorisés :

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

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles (densité, pourcentage de logements aidés, accès et desserte, ...) Les règles en matière de production de logements aidés sont précisées en point 16 des dispositions générales. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

ARTICLE U_o 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

En tous secteurs

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris de jardin avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardin de plus de 12m² d'emprise au sol.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

En secteur Uoa, dans le périmètre d'attente instauré en vertu de l'article L123-2a du code de l'urbanisme :

- Toute construction et installation autre que celles visées à l'article Uo2

ARTICLE Uo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs Uo, à l'exception de la zone Uoa dont la programmation est spécifiquement définie dans les OAP, y compris dans le périmètre d'attente instauré en vertu de l'article L123-2a du code de l'urbanisme :

- Toute opération d'aménagement ou toute construction à usage d'habitation devra destiner :
 - au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
 - au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs Uo ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de

constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteurs Uoa, et Uob en dehors du périmètre d'attente instauré en vertu de l'article L123-2a du code de l'urbanisme :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

En secteur Uob, et conformément à l'article L123-1-5-15° du code de l'urbanisme, **tous les programmes de plus de deux logements doivent comporter un minimum de 50% du nombre de logements dont la surface atteindra au-moins 65m² par logement. En cas d'arrondi décimal, le nombre retenu est le nombre entier inférieur.**

ARTICLE Uo 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou à l'opération et présenter une largeur d'emprise minimum de :

- ▶ 3,00 m pour une maison individuelle,
 - ▶ 6,00 m pour un groupe d'habitations comportant 6 maisons maximum ou un collectif ne comportant pas plus de 6 logements,
 - ▶ 8,00 m pour un groupe d'habitations comportant plus de 6 maisons ou un collectif comportant plus de 6 logements.
- Toutefois, les largeurs ci-dessus peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques de collecte des ordures ménagères, de sécurité et de protection civile le permettent ou l'exigent, après avis des services compétents.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD 768 et RD186A, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Le long de la RD 768, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marche pied...

ARTICLE Uo 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain de l'opération.

Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés,...), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

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 opérations quelle que soit la surface sur laquelle elles portent ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans.

ARTICLE Uo 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U. (Zonage, OAP), les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies internes desservant l'opération.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile), en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou des dimensions de la parcelle.

Les dépendances doivent être implantées d'après les règles imposées dans les dispositions générales, à l'exception des locaux techniques (ordures ménagères, boîtes aux lettres) n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol pour lesquels une implantation en limite sur voie et emprises publiques est autorisée, sous condition de recourir aux mêmes matériaux que pour la construction principale ou d'être réalisées en pierre ou en enduit.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés.

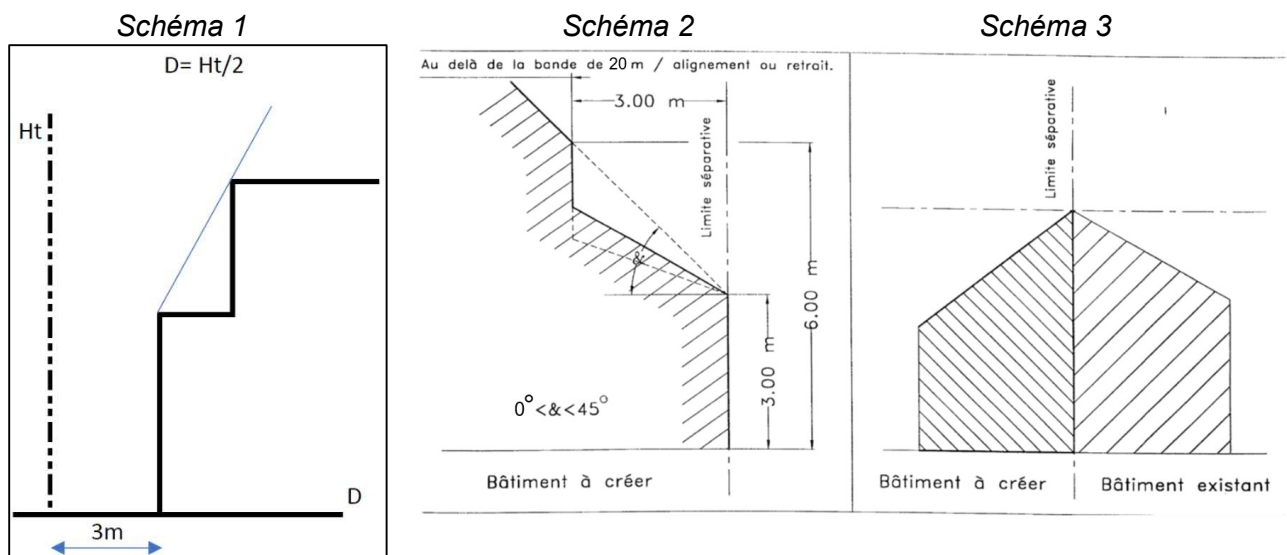
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Uo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U. (Zonage, OAP) :

1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Le volume de la construction devra s'inscrire dans le gabarit $D=Ht/2$ (schéma 1). Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur totale en limite séparative au point le plus haut ne dépasse pas 3 m et dont la pente est comprise entre 0 et 45° (schéma 2), ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin (schéma 3).



L'implantation des dépendances se fait dans le respect de la règle édictée dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Uo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6,00 m.

Cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, pour les parties annexes à l'habitation principale, ou dans le cas de deux bâtiments réunis par un passage couvert.

ARTICLE Uo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uoa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour les constructions à vocation d'habitat.

L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales et artisanales, et d'équipements hôteliers ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En cas de programme mixte (habitat et activité), l'emprise au sol est calculée au prorata de la surface réellement affectée à chaque activité.

En secteur Uob :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil d'équipements hôteliers ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En cas de programme mixte (habitat et activité), l'emprise au sol est calculée au prorata de la surface réellement affectée à chaque activité.

En secteur Uoc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En tous secteurs :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Uo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut	Faîtage ou attique	acrotère
Uoa	12 m	15 m	12 m
Uob	8 m	12 m	9 m
Uoc	5 m	8 m	3.50 m

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

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.00 m au faîtage ou point le plus haut.

ARTICLE Uo 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1- Constructions

En tous secteurs :

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

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à

porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant pour la construction principale que pour les dépendances est à proscrire.

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront blancs, lissés de préférence. Toutefois, sous réserve de l'avis de la Commune les couleurs seront admises.

Les toitures à deux ou quatre pans auront la couleur et l'aspect de l'ardoise, ou du zinc de teinte sombre. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble d'un pan de la toiture.

Toutes les formes de toitures sont autorisées.

La longueur des façades ne doit pas excéder 20m, sans décrochement en plan et en élévation. Ce décrochement devra notamment avoir pour effet d'atténuer un éventuel effet massif de la construction.

Les vérandas ne sont autorisées que dans le prolongement du volume de la construction.

En secteur Uob et Uoc :

Pour la construction principale, l'ensemble des élévations des constructions d'immeubles collectifs supérieurs à 2 logements y compris garages et annexes (façades, pignons ou ensemble des façades et pignons) doit être réalisé pour 20 % minimum des parties pleines de l'ensemble de l'opération en moellons du pays de ton moyen des constructions traditionnelles du secteur. Les joints seront réalisés dans le ton de la pierre utilisée.

exemple :	façade	10 x 8 =	80 m ²
	ouvertures		- 30 m ²
	murs restants		<hr/> 50m ²
⇒	moellons du pays		= 10 m ² minimum.

N'entrent pas dans le calcul, les murs situés en limites séparatives susceptibles de recevoir une construction mitoyenne. En revanche, lorsque que la construction est implantée en recul par rapport à la voie, le mur de clôture s'il est réalisé en moellons du pays peut être comptabilisé dans les 20% des parties pleines de l'ensemble de l'opération

2- Clôtures

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Sont interdits :

- En secteurs Uob et Uoc, les clôtures supérieures à 1m50 en limite de voie et emprise publique et privée, et en secteurs Uoa les clôtures supérieures à 1m70 en limite de voie et emprise publique et privée
- Les clôtures supérieures à 1m80 en limite séparative
- Les haies mono-spécifiques
- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°3 du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées
- La brande qui ne serait pas montée sur un soubassement en pierre de 0.80m
- En limite de voies et emprises publiques, les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement et non ajourés, ou lorsque l'ajourage est constitué de vides qui ne sont pas au moins égaux à la moitié des pleins.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures en matériaux de synthèse (tel que PVC), les lisses et claustras quel que soit le matériau, lorsqu'ils sont non ajourés, ou lorsque l'ajourage est constitué de vides qui ne sont pas au moins égaux à la moitié des pleins, et lorsqu'ils ne sont pas montés sur un soubassement de 0,80m
- En limites séparatives, les clôtures en matériaux de synthèse (tel que PVC), lorsqu'elles ne sont pas montées sur un soubassement de 0,80m

Les murets traditionnels existants doivent être maintenus et entretenus. Toutefois, il est possible de les percer sur une longueur de 4,00m maximum pour ménager un accès en Uoa, et 3,00m en Uob et Uoc.

ARTICLE Uo 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat, et limiter autant que faire se peut l'imperméabilisation.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m de l'opération et situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ; Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les emplacements de stationnement ainsi réalisés, qui seront nécessaires à l'opération de construction autorisée, ne pourront plus être pris en considération pour la détermination du nombre d'aires de stationnement à aménager dans le cadre d'autres opérations de construction.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uo 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En tous secteurs :

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Sauf dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°3 du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aire de jeux, plantations, cheminement pour piéton, placettes) représentant 15% de la superficie de terrain intéressé par le projet. Les bassins de rétention paysagers seront compris comme des espaces récréatifs.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200m².

ARTICLE Uo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En tous secteurs, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Uo 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

ARTICLE Uo 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement, la pose de fourreaux en attente en prévision de l'équipement en haut et très haut débit (fibre optique) est obligatoire. Ces équipements devront également être prévus dans les immeubles neufs (collectifs, intermédiaires).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel et/ou aux secteurs non bâtis en extension du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones 1 AU comportent différents secteurs :

- les secteurs **1 AUa** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat destinés à être urbanisés à court terme avec une forte densité,
- les secteurs **1 AUb** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat destinés à être urbanisés à court terme avec une densité moyenne,
- les secteurs **1 AUc** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat destinés à être urbanisés à court terme, proches des villages,
- les secteurs **1 AUi** affectés aux activités artisanales, industrielles et tertiaires.

Ces zones 1AU devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, pourront être autorisés :

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

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles (densité, pourcentage de logements aidés, accès et desserte, ...) Les règles en matière de production de logements aidés sont précisées en point 16 des dispositions générales. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de

distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris de jardin avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardin de plus de 12m² d'emprise au sol.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

En secteurs 1AUi :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AUi2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc :

- Toute opération d'aménagement ou toute construction à usage d'habitation devra destiner :
 - au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
 - au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

En tous secteurs 1AU :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

En secteur 1AUb, et conformément à l'article L123-1-5-15° du code de l'urbanisme, **tous les programmes de plus de deux logements doivent comporter un minimum de 50% du nombre de logements dont la surface atteindra au-moins 65m² par logement. En cas d'arrondi décimal, le nombre retenu est le nombre entier inférieur.**

En secteur 1AUi :

- les activités artisanales, industrielles et de bureau de toute nature (y compris Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)
- les déchetteries
- la loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité et que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m²,
- les aires de stationnement
- les installations d'intérêt public
- les établissements de nuit (discothèques, boîtes de nuit, karaokés)

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

En 1AUa, 1AUb et 1AUc, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou à l'opération et présenter une largeur d'emprise minimum de :

- ▶ 3,00 m pour une maison individuelle,
- ▶ 6,00 m pour un groupe d'habitations comportant 6 maisons maximum ou un collectif ne comportant pas plus de 6 logements,
- ▶ 8,00 m pour un groupe d'habitations comportant plus de 6 maisons ou un collectif comportant plus de 6 logements.

En 1AUj, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou à l'opération et présenter une largeur d'emprise de chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

- Toutefois, les largeurs ci-dessus peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques de collecte des ordures ménagères, de sécurité et de protection civile le permettent ou l'exigent, après avis des services compétents.

Accès en tous secteurs

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD 768 et RD186A, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Accès en 1AUi

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Le long de la RD 768, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marche-pied...

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain de l'opération.

Assainissement

Eaux usées en 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux

usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Eaux usées en 1AUi :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Eaux pluviales en tous secteurs

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés,...), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

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 opérations quelle que soit la surface sur laquelle elles portent ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans.

Eaux pluviales en 1AUi :

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies internes desservant l'opération.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile), en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou des dimensions de la parcelle.

Les dépendances doivent être implantées d'après les règles imposées dans les dispositions générales, à l'exception des locaux techniques (ordures ménagères, boîtes aux lettres) n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol pour lesquels une implantation en limite sur voie et emprises publiques est autorisée,

sous condition de recourir aux mêmes matériaux que pour la construction principale ou d'être réalisées en pierre ou en enduit.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

En secteur 1AUi :

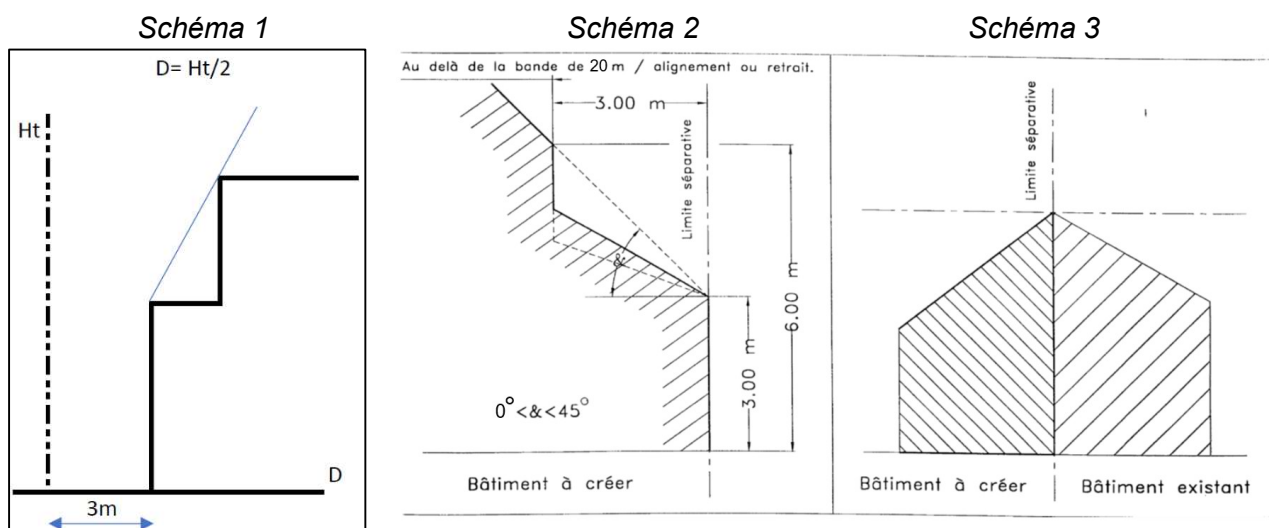
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait de 3,00 mètres minimum pour les voies avec débouché. L'implantation le long des voies en impasse n'est pas règlementée

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Le volume de la construction devra s'inscrire dans le gabarit $D=Ht/2$ (schéma 1). Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur totale en limite séparative au point le plus haut ne dépasse pas 3 m et dont la pente est comprise entre 0 et 45°, ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.



L'implantation des dépendances se fait dans le respect de la règle édictée dans les dispositions générales du présent règlement.

En secteur 1AUi :

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 au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6,00 m.

Cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, pour les parties annexes à l'habitation principale, ou dans le cas de deux bâtiments réunis par un passage couvert.

En secteur 1AUj :

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour les constructions à vocation d'habitat.

L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales et artisanales, et d'équipements hôteliers ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En cas de programme mixte (habitat et activité), l'emprise au sol est calculée au prorata de la surface réellement affectée à chaque activité.

En secteur 1AUb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil d'équipements hôteliers ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En cas de programme mixte (habitat et activité), l'emprise au sol est calculée au prorata de la surface réellement affectée à chaque activité.

En secteur 1AUc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En secteur 1AUj :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En tous secteurs :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut	Faîtage et attique	acrotère
1AUa	11 m	15 m	12 m
1AUb	8 m	12 m	9 m
1AUc	4 m	8 m	3.50 m
1AUi	13 m	13 m	10 m

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

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

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.00 m au faîtage ou point le plus haut.

En secteur 1AUi :

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1- Constructions

En tous secteurs :

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons dans le cadre de rénovations, tant pour la construction principale que pour les dépendances est à proscrire.

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront blancs, lissés de préférence. Toutefois, sous réserve de l'avis de la Commune les couleurs seront admises.

Les toitures à deux ou quatre pans auront la couleur et l'aspect de l'ardoise, ou du zinc de teinte sombre. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble d'un pan de la toiture.

Toutes les formes de toitures sont autorisées.

La longueur des façades ne doit pas excéder 20m, sans décrochement en plan et en élévation. Ce décrochement devra notamment avoir pour effet d'atténuer un éventuel effet massif de la construction.

Les vérandas ne sont autorisées que dans le prolongement du volume de la construction.

Pour la construction principale, l'ensemble des élévations des constructions d'immeubles collectifs supérieurs à 2 logements y compris garages et annexes (façades, pignons ou ensemble des façades et pignons) doit être réalisé pour 20 % minimum des parties pleines de l'ensemble de l'opération en moellons du pays de ton moyen des constructions traditionnelles du secteur. Les joints seront réalisés dans le ton de la pierre utilisée.

exemple :	façade	10 x 8 =	80 m ²
	ouvertures		- 30 m ²
	murs restants		<hr/> 50m ²
⇒	moellons du pays		= 10 m ² minimum.

N'entrent pas dans le calcul, les murs situés en limites séparatives susceptibles de recevoir une construction mitoyenne. En revanche, lorsque que la construction est implantée en recul par rapport à la voie, le mur de clôture s'il est réalisé en moellons du pays peut être comptabilisé dans les 20% des parties pleines de l'ensemble de l'opération

En secteur 1AUi :

L'implantation de panneaux photovoltaïques sur le toit des bâtiments est autorisée. Ils ne seront pas comptabilisés dans la hauteur du bâtiment, combien même ils seraient en débord.

2- Clôtures

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Sont interdits en 1AUb et 1AUc :

- Les clôtures supérieures à 1m50 en limite de voie et emprise publique et privée
- Les clôtures supérieures à 1m80 en limite séparative
- Les haies mono-spécifiques
- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°3 du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées
- En limite sur voie et emprise publique, la brande qui ne serait pas montée sur un soubassement en pierre de 0.80m
- En limite de voies et emprises publiques, les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement et non ajourés, ou lorsque l'ajourage est constitué de vides qui ne sont pas au moins égaux à la moitié des pleins.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures, lisses, barreaudages et portails en matériaux de synthèse, tel que PVC, lorsqu'elles sont non ajourées, ou lorsque l'ajourage est constitué de vides qui ne sont pas au moins égaux à la moitié des pleins, et lorsqu'ils ne sont pas montés sur un soubassement de 0,80m
- En limites séparatives, les clôtures en matériaux de synthèse (tel que PVC), lorsqu'elles ne sont pas montées sur un soubassement de 0,80m

Les murets traditionnels existants doivent être maintenus et entretenus. Toutefois, il est possible de les percer sur une longueur de 3,00m maximum pour ménager un accès.

En secteur 1AUi :

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Les clôtures, constituée de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, et le cas échéant doublé d'une haie vive, ne devront pas excéder 2,00 m de hauteur, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En tous secteurs :

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat, et limiter autant que faire se peut l'imperméabilisation.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300m de l'opération et situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ; Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les emplacements de stationnement ainsi réalisés, qui seront nécessaires à l'opération de construction autorisée, ne pourront plus être pris en considération pour la détermination du nombre d'aires de stationnement à aménager dans le cadre d'autres opérations de construction.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En tous secteurs :

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Sauf dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°3 du présent règlement est interdite.

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200m².

En secteur 1AUa :

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aire de jeux, plantations, cheminement pour piéton, placettes) représentant 10 % de la superficie de terrain intéressé par le projet. Les bassins de rétention paysagers seront compris comme des espaces récréatifs.

En secteurs 1AUb et 1AUc :

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aire de jeux, plantations, cheminement pour piéton, placettes) représentant 15% de la superficie de terrain intéressé par le projet. Les bassins de rétention paysagers seront compris comme des espaces récréatifs.

En secteur 1AUi :

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

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En tous secteurs, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement, la pose de fourreaux en attente en prévision de l'équipement en haut et très haut débit (fibre optique) est obligatoire. Ces équipements devront également être prévus dans les immeubles neufs (collectifs, intermédiaires).

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites.
- **Azh** délimitant les zones humides pouvant être exploitées par l'agriculture, en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs,

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

En secteur Ab :

- les installations et les constructions.

- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

En secteur Azh :

- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

1 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.

- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

La loge de gardien nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

Les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

En secteur Ab :

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- La réalisation d'un nouveau cimetière

En secteurs Aa et Ab :

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ou de missions de service public (par exemple : stations d'épuration, lagunages, réservoirs d'eau...), sous réserve d'une bonne

intégration dans le site et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - 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 que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2 - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteront aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances et abris de jardin de moins de 12m² peuvent être autorisés aux deux conditions suivantes :
 - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU., sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.
- les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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

Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

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

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies. Dans les secteurs soumis à une protection au titre du L123-1-7 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU, proches.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4m à l'acrotère, au sommet de la façade, au point le plus haut
- 9m au faîtage

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder 3.00 m au faîtage ou point le plus haut.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues. Les haies devront respecter l'annexe n°3 du présent règlement.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux. La construction ou reconstruction de clôtures se fera suivant le type de clôtures existantes sur cette zone, à savoir :

- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement doublés d'une haie vive,
- grillage simple sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné, les clôtures différentes ne sont pas admises.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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 :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).
- **Nzh** délimitant les zones humides non exploitables par l'agriculture en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur Na :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Nds :

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2 ainsi que :

- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
 - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
 - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2
 - le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
 - l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

En secteur Nzh :

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Na :

- 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, réseau d'assainissement...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales

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

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- le changement de destination d'un bâtiment 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.
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 30m²..
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances et abris de jardin de moins de 12m² peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
 - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

En secteur Nds, 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 impérative.
- 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,
- Le changement de destination :
 - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant
Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
 - Dans la bande des 100 mètres
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - au fonctionnement des aérodromes,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement (article R 146-2 du code de l'urbanisme), 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 mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres 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 (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - 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 que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

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

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Dans les secteurs soumis à une protection au titre du L123-1-7 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

Dans les secteurs soumis à une protection au titre du L123-1-7 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder 3.00 m au faîtage ou point le plus haut.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues. Les haies devront respecter l'annexe n°3 du présent règlement.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux. La construction ou reconstruction de clôtures se fera suivant le type de clôtures existantes sur cette zone, à savoir :

- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement doublés d'une haie vive,
- grillage simple sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel.

Sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné, les clôtures différentes ne sont pas admises.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

En secteur Nds :

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Na et Nds, pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **Nℓ** est destinée à l'accueil d'activités de loisirs dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elle comprend les secteurs :

- **Nℓa** délimitant les secteurs affectés aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air.
- **Nℓb** délimitant les secteurs affectés aux activités de loisirs et d'accueil d'évènements de plein air
- **Nℓg1** délimitant le secteur affecté aux activités sportives et de loisirs liées à la pratique du golf, permettant l'édification de constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs associées à la pratique du golf
- **Nℓg2** délimitant le secteur affecté aux activités sportives et de loisirs liées à la pratique du golf, ne permettant pas l'édification de constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs associées à la pratique du golf, mais seulement les aménagements du site, après étude d'impact.
- **Nℓi** délimitant le secteur de l'aérodrome.

Dans les secteurs concernés par le **Plan d'Exposition au Bruit**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Cf Point 20 – Annexe A des dispositions générales).

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE Nℓ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs Nℓ

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nℓ 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de

distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

En secteurs Nℓb, Nℓq et Nℓi

- la pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.

En tous secteurs Nℓi:

- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nℓ 2

ARTICLE Nℓ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

En tous secteurs Nℓ :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

En secteur Nℓa :

- dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- les terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien, restaurant,...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Le stationnement de résidences mobiles de loisirs sous réserve que leur nombre n'excède pas 75% des emplacements autorisés du camping.

En secteur Nℓb :

- Les aménagements paysagers et aménagements liés à l'ouverture au public, dont théâtres de verdure et aménagements scénographiques de plein air.

En secteur NℓiC :

- les aménagements et constructions nécessaires aux activités de l'aérodrome,
- Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome
- les ouvrages et équipements publics.
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

En secteur Nℓg1 :

- l'édification de constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs associées à la pratique du golf
- l'aménagement du site en vue de la réalisation de parcours et practice de golf

En secteur Nℓg2 :

- l'aménagement du site en vue de la réalisation de parcours et practice de golf, après étude d'impact et dans le cadre d'une démarche respectueuse de l'environnement labellisée (ex : respect du cahier des charges du golf écodurable, délivré par l'organisme ECOCERT ENVIRONNMENT)

ARTICLE Nℓ 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nℓ 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

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

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques et privées et emprises publiques.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N°10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade ou point le plus haut	Faîtage	Acrotère
N°a	6m	10m	9m
N°g1	3m	5m	4m
N°i	9m	12m	9m

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- La brande et les claustras bois,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC
- Les grillages non doublés de végétation

ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N° 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N° 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

ANNEXES

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées au sein d'une même opération.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

En ce qui concerne les opérations de plus de 15 000 m² de Surface de plancher, le nombre de places nécessaires résultera d'une étude spécifique à la zone prenant en compte les plages horaires des équipements réalisés.

Pour les utilisations et les occupations du sol non prévues explicitement dans la liste ci-dessus, il sera tenu compte du cas le plus directement assimilable.

1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

<u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>	<u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>
<u>HABITAT</u>	
- Appartement en immeuble collectif (horizontal ou vertical) :	- 1,5 places par logement dont 50% en parking couvert + 1 place banalisée pour 2 logements
- Logement en habitations groupées	- 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
- Maisons individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
- lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations	- 2 places par logement, plus 1 place banalisée pour 4 logements
- Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (L123-1-13 du code l'urbanisme)	- 1 place par logement nouveau
- Résidence avec service : foyer logement / EHPA / MARPA / résidence-service	- 1 place pour 7 logements + 1 place pour 3 logements, pour le personnel + 1 place banalisée pour 5 logements
- Maison de retraite EHPAD / MAPAD	- 1 place pour 2 chambres

<u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>	<u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>
<u>ACTIVITES</u>	
Etablissement industriel ou artisanal	– 30% de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places
Entrepôt	– 20% de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places
Commerces, hors commerces alimentaires de grande surface	– Pas de place obligatoire en Uaa et Uaf – En tout autre secteur, 40 % de la surface de vente, avec un minimum de 2 places
Commerce alimentaire de grande surface (>200 m ² de surface de vente)	– 8 places pour 100m ² de surface de vente
Bureau – services – marché couvert	– 60% de la surface de plancher + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Hôtel et Hôtel-Restaurant	– 1 place par chambre
Restaurant / Bar	– 60% de la surface de plancher
Toutefois, en zone Ua, les règles sont les suivantes pour : <ul style="list-style-type: none"> – Commerces (hors commerces alimentaires >200m² de surface de vente), activités artisanales, restaurants, bars – Services, bureaux – les commerces alimentaires > 200m² de surface de vente – les hôtels – Bâtiments de logements existants 	<ul style="list-style-type: none"> – Pas de place obligatoire en Uaa, Uab et Uaf – 60% de la surface de plancher, – 40% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places – 30% de la surface de plancher – Pas de place supplémentaire pour une division ou réhabilitation d'un bâtiment dans le volume existant
<u>EQUIPEMENTS</u>	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	– 1 place par classe + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré	– 2 places par classe + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Etablissement hospitalier et clinique	– 100 % de la surface de plancher + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Piscine-patinoire	– 100% de la surface de plancher

<u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>	<u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>
Stade – Terrain de sports	– 1 place pour 10 personnes
Salle de spectacles ou de réunions	– 1 place pour 5 personnes
Lieu de culte	– 1 place pour 15 personnes

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

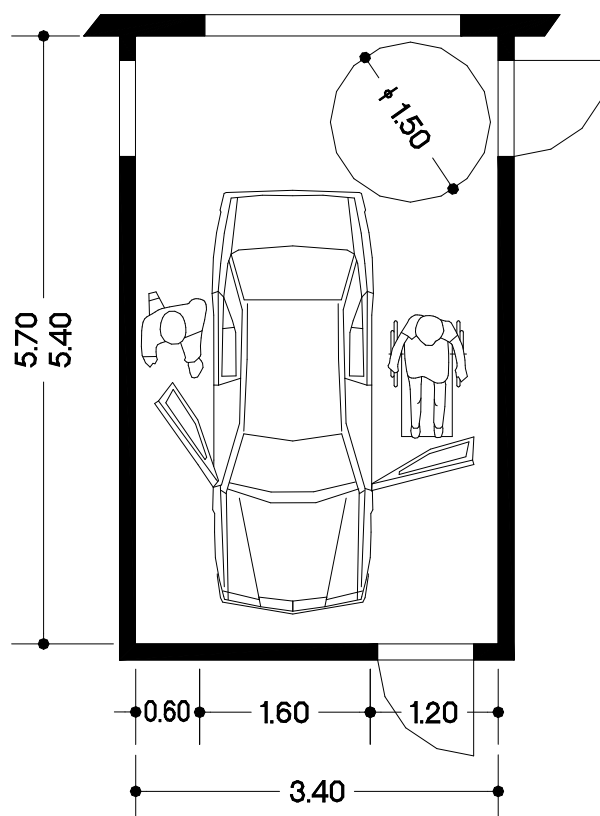
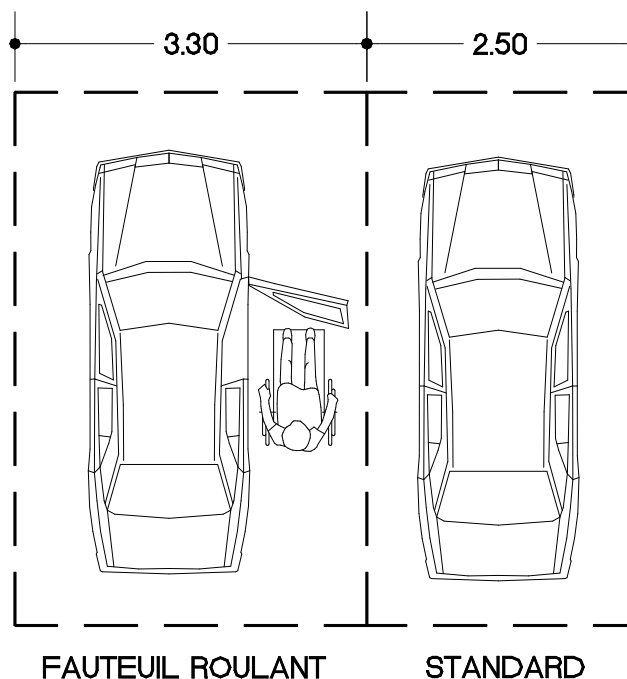
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



2 - Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<ul style="list-style-type: none">• Construction nouvelle à usage d'habitation constituée de plus de 2 logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
<ul style="list-style-type: none">• Construction de bâtiment à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Quiberon, une des orientations stratégiques, définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est la préservation du patrimoine naturel, paysager et bâti et valoriser le cadre de vie. Un inventaire a été réalisé permettant de recenser :

- Les haies
- Le petit patrimoine
- Les villas et bâtiments remarquables

1/ Les haies

Toutes les haies recensées sont protégées par l'article L123-1-5°7.

L'Intérêt des haies

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages.

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour l'eau pluviale
- Un lieu de vie
- Un paysage

Principes de préservation à respecter

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la replantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/Le petit patrimoine rural

Définition

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- l'habitat
- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémoration (chapelle, calvaire...)
- toute production artistique

Repérage au plan de zonage :

Les éléments de petit patrimoine sont repérés par une étoile (★).

Principes de préservation à respecter

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

3/ Les villas et bâtiments remarquables

Définition

Il s'agit d'éléments construits remarquables pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire. Bien que n'étant pas protégés par une protection au titre des Monuments historiques, ils présentent une certaine qualité architecturale et participent à l'identité des lieux. En fonction de leur qualité et/ou de leur situation dans le tissu bâti, deux niveaux de protection différents peuvent s'appliquer.

PROTECTION DE 1^{ER} NIVEAU :

Repérage au plan de zonage :

Constructions repérées par un rond. (●)

Principes de préservation à respecter

D'une manière générale, les éléments de construction et les modénatures particulières, comme les éléments sculptés et autres éléments de décors d'origine de la construction (corniches, appuis de fenêtre, lambrequin des fenêtres, etc.) doivent être conservés. Ils ne peuvent donc pas faire l'objet de démolition, ni les constructions qui supportent ces éléments.

La façade sur rue(s) doit être conservée. La couleur des menuiseries, de la structure bois et de l'enduit peut néanmoins varier. Toutefois, il est possible de réaliser des extensions au sol ou en hauteur.

Les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du bâtiment à préserver.

PROTECTION DE 2nd NIVEAU :

Repérage au plan de zonage :

Constructions repérées par un triangle. (▲)

Principes de préservation à respecter :

Le principe général est celui d'une conservation à l'identique. Les seules interventions autorisées sont celles visant à la rénovation des façades. La couleur des menuiseries, de la structure bois et de l'enduit peut néanmoins varier. Toutefois, des modifications et extensions mesurées ne dénaturant pas la qualité architecturale du bâti sont envisageables sous réserve de l'accord de l'architecte conseil et de la commission d'urbanisme de la commune.

ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Ces espèces ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Prescriptions à respecter

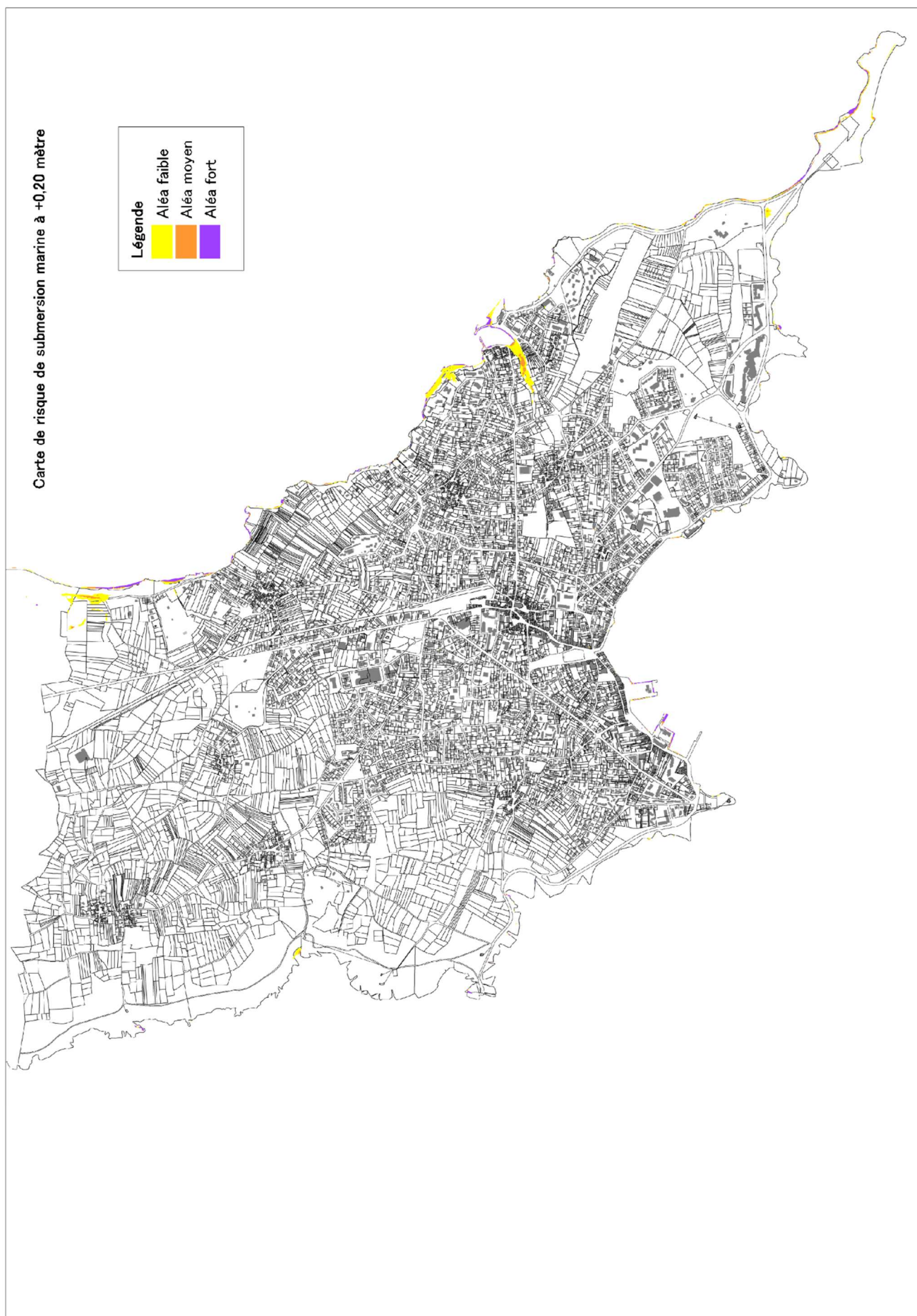
Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire

- La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
- Le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*)
- Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Le Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
- L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- L'Elodée crépue (*Lagarosiphon major*)
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
- L'Elodée dense (*Egeria densa*)
- Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
- Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
- Le Paspale distique (*Paspalum distichum*)
- L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
- Le Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- L'Impatience de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

ANNEXE 4 : RISQUES DE SUBMERSION MARINE – CARTES D'ALEAS ET GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE L111-2



Carte de risque de submersion marine à +0,60 mètre

