

Règlement

Plan Local d'Urbanisme

LE TOUR DU PARC

**TERRITOIRES
EN
MOUVEMENT**

**URBANISME
& PAYSAGE**

agence-tem@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GENERALES	4
Cadre juridique, zonage et adaptations mineures	5
Déclarations préalables, ouvrages spécifiques et patrimoine	6
 DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	 10
Ua : Urbanisation patrimoniale du bourg, des villages et hameaux, existante	11
Ub - 1AUb : Urbanisation périphérique de «1° couronne», existante et future (à urbaniser)	13
Uc - 1AUc : Urbanisation périphérique sensible existante et future (à urbaniser)	15
Ud : Urbanisation limitée de Pen Cadenic	17
1AUe : Urbanisation à vocation d'équipement, commerces et services	19
Nh : Urbanisation périphérique des hameaux	21
UL : Urbanisation d'équipements et de Loisirs, existante	23
UIP : Urbanisation à vocation portuaire	24
 Aa : espace Agricole traditionnel	25
Ab : espace Agricole sans implantation nouvelle de siège d'exploitation	27
Ac : espaces Aquacoles du domaine terrestre	28
Ao : espaces Aquacoles du domaine maritime	28
 NL : espace Naturel de Loisirs	30
Na : espace Naturel	32
Nzh : espace Naturel de protection des zones humides	34
Nds : espace de protection du littoral	35
 Tableau synthétique des règles du PLU	36

P.L.U. de Le Tour du Parc

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET 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.

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».
- 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 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- 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 des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre 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 issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre et l'arrêté préfectoral du 1 décembre 2003, 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 en application des dispositions des articles R 111-42, R111-38 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les zones du Droit de **Préemption Urbain**, instituées par délibération du Conseil Municipal en date du ... (date d'approbation du PLU) en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

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 visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

• 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, destinés à être ouverts à l'urbanisation, sous réserve de compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement.

• 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 ainsi que des secteurs, terrestres ou maritimes présentant un potentiel pour l'ostréiculture ou l'aquaculture.

Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, aquacole et ostréicole.

• 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.

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.

En application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme concernant la restauration des monuments, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

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

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5 - PERMIS D'AMENAGER/DECLARATION PREALABLE

Conformément aux articles R421-19 et R421-23, les travaux, installations et aménagements suivants sont soumis soit à permis d'aménager soit à déclaration préalable

- **les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2ha : permis d'aménager
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** : permis d'aménager
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
 - à partir de 50 unités : permis d'aménager
 - de 10 à 49 unités : déclaration préalable
 - **les affouillements** du sol dont la profondeur excède 2m et les **exhaussements** du sol dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2ha : permis d'aménager si la superficie est comprise entre 100 m² et 2ha : déclaration préalable.
- A noter que tous ces travaux et aménagements s'ils sont prévus en secteurs sauvegardés, sites classés et réserves naturelles sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

6 - 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 et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- **d'ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, postes de refoulement, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- **de certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.
- **Les panneaux solaires** et ouvrages de production d'énergie solaire dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

Le schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice s'imposent au PLU. Ces documents sont annexés au présent PLU.

7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE**Naturel :**

- **Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U. en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 (plantations à préserver) et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R421-23 et R421-28 du nouveau Code de l'Urbanisme.
- **Le classement des terrains en espaces boisés classés** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **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 quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- 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.

Architectural et urbain :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir sur l'ensemble du territoire (délibération du 12/12/07). Rappel : le permis de démolir est également requis dans les cas prévus au L430 (périmètres Monument Historique, sites inscrits, ...)
- **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 12-12-07

Archéologique :

- «Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie» (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et art L521-1 et suivants du Code du Patrimoine).
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'**après accomplissement des mesures de détection** et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par le Code du Patrimoine, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : «**le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

8 - DEFINITIONS

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux, et les accès en indivision).
- **Les chemins d'exploitation et les chemins 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 des articles 7 du présent règlement 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....
- **Dépendance** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine couverte...).
- **Abri de jardin**: petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... un **abri de jardin** se caractérise par son aspect non similaire à la construction principale. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.
- **Annexe** : construction accolée à la construction principale.
- **L'emprise au sol** correspond à la projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de SHOB (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de SHOB)
- **La hauteur maximale** est la différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut de l'édifice et le niveau moyen du sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en trois points : égout de toiture (gouttière) / faîtage (ou

point le plus haut) / acrotère (haut du mur d'un toit plat).

- **SHON** : Surface Hors Oeuvre Nette
- **SHOB** : Surface Hors-Oeuvre Brute
- **une opération d'ensemble** est une opération de construction ou réhabilitation projetée par un même demandeur comporte au moins 5 logements sur un terrain d'assiette de 1000m² minimum.

- Sur l'ensemble de la commune, les nouvelles constructions ou installations **agricoles** autorisées doivent respecter le principe d continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme issu de la loi littoral.

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.

9 - STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon le tableau ci-après.
Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Il n'est pas prévu d'alternative, au titre de l'article L421-3 (paiement d'une taxe pour non réalisation des places de stationnement).

Appartement en immeuble collectif

Moins de 35m² de SHON.....1 pl.
Plus de 35m² de SHON1 pl. + 1 pl. banalisée pour 2 logements
Logements sociaux.....1 pl. maximum par logement

Habitat individuel

Maison individuelle hors lotissement.....2 pl. par logement
Lotissement et groupes d'habitation à usage d'habitation.....1 pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements
Foyer de personnes âgées.....1 pl. pour 2 logements
En zone Ua, des dérogations au stationnement pourront être accordées en cas d'impossibilité de réaliser les 2 places de stationnement imposées.

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la SHON
Piscine – patinoire.....50% de la SHOB
Stade - Terrain de sports.....10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunion.....1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte.....1 place pour 15 personnes assises

Autres lieux recevant du public.....40 % de la SHON

Activités

Etablissement industriel ou artisanal.....30% de la SHOB
Entrepôt.....30% de la SHOB
Commerces de moins de 150 m².....pas de places obligatoires
Commerces de 150 à 300 m².....1 pl. pour 30m² de surface de vente
Commerces de plus de 300m².....maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m² de surface de vente réalisée
Bureau – services.....30% de la SHON
Hôtel.....1 pl. par chambre.
Restaurant.....1 pl. pour 10 m² de salle de restaurant

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise).
NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.
Des aires spécifiques sont à prévoir pour les 2 roues.

Si nécessaire, il conviendra de prévoir des refuges sur les RD pour permettre aux véhicules d'attendre l'ouverture du portail en dehors de la voie de circulation et ce pour des questions de sécurité routière.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, 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 et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 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.

10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Rénovation :

- La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Lors du projet d'aménagement, on doit veiller à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions suivantes :

Construction :

- Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granit, enduits, etc.)

- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

- La hauteur du rez-de-chaussée du sol fini ne pourra excéder 0,5 m au-dessus du niveau de la voie au droit de la construction.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sous forme de haies bocagères doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

Sont autorisés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

11- ESPACES A PLANTER

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Il sera planté un arbre par 100m² de terrain non construit.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.
- **Il est rappelé que la réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.**

Les portails et portillons seront d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les haies champêtres devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum, mêlant harmonieusement essences caduques et persistantes. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux.

Le choix de ces essences se portera pour des végétaux adaptés à la région, résistant de manière normale aux conditions climatiques et aux conditions de sol.

Elles reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères :

Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...

- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

Liste d'essences bocagères locales :

Arbres feuillus :

Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Arbres feuillus de première grandeur :			
Frêne commun (fraxinus exelsior)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant
Tremble (populus tremula)	Forte	Caduc	Compact à sain-filtrant
Chêne pédonculé (quercus robur)	Lente	Caduc	Compact à sain-filtrant
Arbres feuillus de deuxième grandeur :			
Aulne glutineux (alnus glutinosa)	Forte	Caduc	Compact à très poreux
Châtaignier (castanea sativa)	Forte	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Merisier (prunus avium)	Forte	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Tilleul à petite feuille (tilia cordata)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Arbres feuillus de troisième grandeur :			
Érable faux-platane (acer pseudoplatanus)	Forte	Caduc	Sain-filtrant
Bouleau verruqueux (betula verrucosa)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Charme (carpinus betulus)	Moyenne	Marcescent	Sain-filtrant
Noyer commun (juglans regia)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant

Arbustes hauts :

Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Aubépine monogyne (crataegus monogyna)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Noisetier (corylus avellana)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Houx (ilex aquifolium)	Lente	Persistant	Compact à très poreux

Saule marsault (salix caprea)	Moyenne	Caduc	Compact à sain-filtrant
Saule roux (salix atrocinerea)	Moyenne	Caduc	Compact à sain-filtrant
Sureau noir (sambucus nigra)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Tamaris de printemps (tamarix africana)	Moyenne	Caduc	Sec, sablonneux

Arbustes bas :

Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)	moyenne	caduc	Compact à sain-filtrant
Fusain d'Europe (evonymus europaeus)	moyenne	caduc	Compact à très poreux
Bourdain (frangula alnus)	Moyenne	Caduc	Compact à très poreux
Troène (ligustrum vulgare)	Moyenne	Semi-persistant	Sain-filtrant à très poreux
Néflier (mespilus germanica)	Lente	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Prunellier (prunus spinosa)	Moyenne	Caduc	Compact à très poreux
Eglantier (rosa canina)	moyenne	caduc	Compact à très poreux

Ces listes non exhaustives, portent sur les essences locales principalement commercialisées dans les pépinières et jardinerie grand public.

Les haies d'essence unique sont **fortement déconseillées**.

Certaines espèces sont également **fortement déconseillées** : laurier palme (Prunus laurocerasus), thuyas, cyprès, Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia), herbes de la pampa.

Le baccharis halimifolia et le buddléia de David sont **interdits** sur l'ensemble du territoire communal.

Des plantations monospécifiques de type charmille, hêtre, lys ponctuelles peuvent être utilisées, elles seront alors taillées à 1m20 environ pour ne pas devenir trop imposantes.

Eviter les essences tropicales.

Des talus peuvent être créés en limite d'emprise pour éviter d'avoir recours à une clôture.

Clôture interdite sur rue :

Les brandes et panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC sont strictement interdits sauf en l'attente de la pousse des végétaux.

Les plaques de béton sont strictement interdites.

CLOTURE SUR LIMITE SEPARATIVE :

Pour les **limites séparatives et en fond de parcelle**, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Haies en limites séparative

Une plantation d'arbustes variés est fortement conseillée afin d'éviter toute monotonie. Toutefois, une plantation mono spécifique (de l'eleagnus, une charmille, des bambous nains, de l'escallonia,...) peut

être autorisée. La hauteur de la haie ne pourra être supérieure à 2 mètres.

Le PLU prévoit différents types de protections des boisements (rappel du point 7) :

- les **Espaces Boisés Classés**, qui impliquent une préservation stricte des massifs boisés (sans exclure leur entretien et régénérescence).

- les **Espaces Boisés** soumis à la **Loi Paysage**, qui concernent en général plutôt les sites boisés en contexte urbain, les linéaires de haies et les talus boisés. Ils impliquent la nécessité de soumettre toute coupe à une déclaration préalable en mairie, et incitent les propriétaires (à travers le volet paysager des permis de construire) à favoriser l'insertion des constructions dans leur site grâce à un traitement végétal conforme aux essences locales.

12- GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans le cadre de l'article 4 du règlement spécifique par zone (desserte par les réseaux), des obligations sont à respecter concernant la gestion des eaux pluviales. Détaillées au schéma d'assainissement des eaux pluviales et dans sa notice, qui s'imposent au PLU, ils sont repris ici de manière synthétique :

Le schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice s'imposent au PLU. Ces documents sont annexés au présent PLU, les contraintes principales sont reprises ci-dessous.

- Limitation de l'imperméabilisation :

« Afin de ne pas aggraver les écoulements, des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des terrains. Un coefficient d'imperméabilisation maximum est défini pour chacun des bassins versants de la commune. Ces derniers sont définis à partir des coefficients d'imperméabilisation future déterminés lors de l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales.

Le raccordement des eaux pluviales issues des futurs projets d'urbanisation au réseau communal devra respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum indiqués sur le plan de zonage. Etant donné que les limites des bassins versants ne correspondent pas forcément aux limites d'un projet ; Les coefficients maximaux d'imperméabilisation de chaque projet seront déterminés de la manière suivante :

$$C = \frac{S_i \times C_i}{S}$$

Avec C : coefficient maximal d'imperméabilisation du projet

S : Surface du projet

Ci : coefficient d'imperméabilisation maximum préconisé par bassin versant sur le plan de zonage pluvial.

Si : surface du bassin versant inclus dans le projet. »

Le coefficient d'imperméabilisation d'un projet est déterminé à partir des coefficients de référence suivants :

Type de surface	Coefficient d'imperméabilisation
Jardin espaces verts	0
Gravier, revêtements perméables	0.2
Pavées large joints, Pavées autobloquants, revêtements semi perméables	0.6
Toitures, surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées,...	1

Le calcul de la surface imperméable s'effectue à partir de la formule suivante :

- Surf. Imperméable projet = somme (Surf. de chaque type x coeff. Imp. Correspondant)

- Surf. Imperméable préconisée = coeff. Imp. Maximal x surf. du projet

Lorsque la surface imperméable réelle calculée est supérieure à la surface imperméable préconisée, le maître d'ouvrage doit mettre en oeuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales avant raccordement au réseau d'eaux pluviales de la commune.

- Compensation de l'imperméabilisation :

« Afin de permettre une densification ou l'extension de l'urbanisation sur certains secteurs, des mesures devront être prises pour compenser l'effet des nouvelles imperméabilisations. Il est ainsi demandé aux aménageurs de mettre en oeuvre des techniques de gestion des eaux pluviales permettant de compenser le dépassement du taux d'imperméabilisation défini pour chaque sous bassin versant. »

En cas de dépassement des coefficients d'imperméabilisation maximum, l'aménageur est tenu de mettre en place un ouvrage de rétention/régulation avant rejet vers le réseau communal. L'aménageur est libre de choisir le type d'ouvrage qu'il souhaite mettre en oeuvre (noues, bassins à ciel ouvert, réservoirs enterrés, puits d'infiltration, tranchées drainantes, ...).

- Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales

La gestion alternative des eaux pluviales se définit en opposition à l'assainissement pluvial privilégiant le « tout tuyau » et l'évacuation rapide des eaux de ruissellement vers un exutoire. Les techniques alternatives permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible en redonnant aux surfaces de ruissellement un rôle de régulateur fondé sur la rétention et l'infiltration des eaux de pluie.

Les techniques à mettre en oeuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

o A l'échelle de la construction : citernes ou bassins d'agrément, toitures terrasses,...

o A l'échelle de la parcelle : puits d'infiltration dans le sol, stockage dans un bassin à ciel ouvert ou enterrés, tranchées ou massifs filtrants ou drainants.

o A l'échelle d'un lotissement :

o Au niveau de la voirie : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, extensions latérales de la voirie (fossés, noues,...)

o Au niveau du quartier : stockage dans un bassin à ciel ouvert (sec ou en eau) ou enterré.

Il existe de nombreuses techniques de gestion alternatives des eaux pluviales qui permettent de s'adapter aux particularités du terrain ou d'un projet. Elles reposent sur les principes suivants :

- la rétention/régulation

- L'infiltration

- La prévention du ruissellement

- Les écoulements en surface

Ces techniques sont développées en annexe 1 du zonage d'assainissement pluvial.

En l'absence de préconisation spécifique en matière de débit de rejet maximum ou d'étude hydraulique justifiant de la non-aggravation des écoulements, le dimensionnement des ouvrages sera basé sur les règles de calcul énoncées dans la notice explicative du zonage d'assainissement pluvial. Le volume utile de l'ouvrage sera de 30 litres/m² de surfaces imperméabilisées projetées en supplément de celles fixées par le plan de zonage. Le dispositif de stockage sera obligatoirement doté d'un système assurant le respect d'un débit maximum de rejet et une vidange complète quelques heures après l'épisode pluvieux ».

- Collecte des eaux pluviales :

« Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

Les nouvelles opérations d'urbanisation devront privilégier la mise en oeuvre de réseaux de collecte aérien (fossés, noues) pour collecter les eaux issues des voiries et parkings. »

Préconisations spécifiques aux zones AU

En compléments des préconisations générales, figurant à la notice du zonage d'assainissement pluvial, s'appliquant à l'ensemble de la commune, plusieurs zones AU sont concernées par des prescriptions spécifiques.

Sont alors précisés :

- le **débit de fuite** maximum autorisé en aval de la zone pour un événement décennal

- le bassin de collecte des eaux pluviales auxquels doit s'appliquer le débit de fuite.

Ces informations sont également reportées sur le plan de zonage d'assainissement pluvial.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : ARTICLES SPECIFIQUES PAR ZONE

ART 1	- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
ART 2	- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
ART 3	- ACCES ET VOIRIE
ART 4	- DESSERTE PAR LES RESEAUX
ART 5	- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
ART 6	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ART 7	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ART 8	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
ART 9	- EMPRISE AU SOL
ART 10	- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
ART 11	- ASPECT EXTERIEUR
ART 12	- STATIONNEMENT
ART 13	- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ua - URBANISATION TRADITIONNELLE CENTRALE (bourg et Pencadéni) ET DES VILLAGES

Secteur d'Urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Des les zones exposées au risque de submersion marine, la construction d'Etablissements Recevant du Public
- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- Les abris de jardin ou dépendances de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,5 m de hauteur au faitage.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet 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.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans après le sinistre.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles respectent la typologie des constructions traditionnelles existant dans la zone.
- la démolition d'un bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir délivré en mairie

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.
- Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eaux pluviales** :
Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La construction doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

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

- les constructions doivent s'implanter en alignement ou dans le prolongement des constructions pré-existantes composant l'ensemble bâti. Les sens de faitage du corps principal du bâtiment, en particulier, doivent être les mêmes.

• **Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage**, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les maisons sont destinées à composer en ensembles mitoyens de 5 à 7 unités d'habitations.

Les constructions sont implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à l'exception des constructions composant les extrémités des ensembles bâtis, qui doivent être implantées sur la limite séparative située à l'intérieur de la zone.

Dans le cas des parcelles de plus de 10 mètres de large, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Non limité

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les hauteurs peuvent atteindre à l'égout ou au faitage la hauteur des constructions qu'elles doivent jouxter, ou situées immédiatement à droite et/ou à gauche. Dans le cas contraire, la hauteur à l'égout du corps principal du bâtiment ne pourra excéder de 0,75 m, en plus ou en moins, la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter, ou situées immédiatement à droite ou à gauche. Dans le cas des façades de plus de 15 mètres de longueur, une rupture de hauteur d'un maximum de 0,75 m devra être introduite.

Comme précisé à l'article 11, les toitures terrasse sont interdites pour les constructions visibles depuis la rue.

Ua - URBANISATION TRADITIONNELLE CENTRALE (bourg et Pencadénic) ET DES VILLAGES
 Secteur d'Urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les **clôtures sur rue** doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse ou d'un grillage sur poteaux métalliques, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive.
- haies végétales qu'il convient d'entretenir
- Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Pour **les limites séparatives** et en fond de parcelle, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton, en parpaing nu ou en plaques de PVC sont interdites.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les pentes de toiture sont comprises entre 40 et 45 degrés pour les constructions visibles depuis la rue et devront être couvertes en ardoises naturelles ou en chaume.
- Les enduits seront soit de teinte naturelle (ton pierre), soit peints dans un ton harmonisé avec la coloration des façades voisines.
- Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges. Toutefois, des modifications pourront être autorisées en vue d'améliorer l'efficacité thermique ou l'accessibilité des constructions
- Rénovation : sur rue, les bardages modifiant l'aspect extérieur d'origine du bâtiment sont interdits
- Construction neuves : dans un souci d'harmonisation avec les constructions présentes sur ce secteur, les revêtements bois ou bardage PVC ou métallique sont interdits sur rue.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction ne devront pas être imperméabilisés. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations.

Ub et 1Aub - URBANISATION PERIPHERIQUE
Secteur d'Urbanisation périphérique, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ub : urbanisation périphérique existante

1Aub : urbanisation périphérique future

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Des les zones exposées au risque de submersion marine, la construction d'Etablissements Recevant du Public

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.
- Les dépendances autres qu'abris de jardin de plus de 35 m² et de 5 mètres de hauteur au faîtage.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet 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.

- **1Aub** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le document d'orientations du présent PLU. Les constructions en zone AU ne peuvent se faire que sous forme d'opération d'ensemble

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.
- Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eaux pluviales** :
Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La construction doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

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

- Les constructions principales doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- Pour les constructions en retrait, un mur en limite d'emprise publique peut être exigé en cohérence avec le bâti environnant.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- **Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage**, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative, la distance à l'autre limite n'est pas réglementée.
- Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Non limité

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiment principal

Hauteur maximale à l'égout de toiture : 9 mètres.

Hauteur maximale au faîtage ou point le plus haut : 12 mètres.

Ub et 1Aub - URBANISATION PERIPHERIQUE
Secteur d'Urbanisation périphérique destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

- Dépendance (construction détachée du bâtiment principal)
 Hauteur maximale à l'acrotère : 6 mètres
 Hauteur maximale au faîtage : 5 mètres.

ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

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

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenus.
 - Les clôtures **sur rue** doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures doivent prendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m. Le mur peut être surmonté de matériaux ajourés (non opaques à la vue), dont la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,50m.
 - Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive.
 - Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment les plaques de béton moulées ajourées ou non, le parpaing brut apparent.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction ne devront pas être imperméabilisés. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de plus de 8 logements doivent comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec

Uc et 1AUc - SECTEUR PERIPHERIQUE SENSIBLE

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Uc : urbanisation périphérique existante

1AUc : urbanisation périphérique future

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Des les zones exposées au risque de submersion marine, la construction d'Etablissements Recevant du Public

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.
- Les dépendances autres qu'abris de jardin de plus de 35 m² et de 5 mètres de hauteur au faîtage.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet 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.

- 1AUc** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le document d'orientations du présent PLU. Les constructions en zone AU ne peuvent se faire que sous forme d'opération d'ensemble

- 1AUc2** : les secteurs indicés 2 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque les secteurs indicés 1 seront urbanisés

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois,

cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées** : dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.
- Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Eaux pluviales** :

Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La construction doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

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

- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- L'implantation des équipements liés à la route-garages, station-service...) est soumise à la réglementation spécifique les concernant.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 10 mètres de la limite.
- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et de 0,90m minimum dans le cas d'un pignon aveugle.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Uc et 1AUc - SECTEUR PERIPHERIQUE SENSIBLE
Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

• Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de plus de 8 logements doivent comporter **15 %** de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- Activités économiques : 60 % maximum
- autres constructions : 35% maximum

La globalisation du CES est autorisée pour les opérations groupées et les lotissements.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 5 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage ou point le plus haut : 9 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 4 mètres

• Hauteur des équipements d'intérêt collectif : 12m au point le plus haut

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
 - Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures doivent prendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m. Le mur peut être surmonté de matériaux ajourés (non opaques à la vue), dont la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,50m.
 - Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive.
 - Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non, le parpaing brut apparent,.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.

Ud - SECTEUR D'URBANISATION LIMITEE

Secteur d'Urbanisation existante de Pen Cadenic

Ud1 : secteurs où sont autorisés les logements des professionnels des métiers liés aux ressources marines (mytilculteurs, pêcheurs, ostréiculteurs, etc.)

Ud2 : Secteur d'urbanisation où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Des les zones exposées au risque de submersion marine, la construction d'Etablissements Recevant du Public

- Toutes constructions autres que celles visées à l'article 2.

- 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 aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs

- résidences mobiles de loisirs.

- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.

- Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

- 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 bâtiments existants non en ruine.

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

- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine. Les dépendances à ces bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site, et dans la limite des surfaces autorisées dans la zone.

En secteur Ud1 uniquement :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires

aux logements d'ostréiculteurs ou aux professionnels des métiers de la mer (mytilculteurs, pêcheurs, ostréiculteurs, etc.)

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif.

- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Eaux pluviales** :

Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La construction doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

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

- Les extensions doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

- Des implantations en limite de voirie peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes ou de favoriser l'intégration dans le site.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- Des implantations en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes ou de favoriser l'intégration dans le site.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Secteur Ud1 :

- Activités économiques : 60 % maximum

- autres constructions : 35% maximum

La globalisation du CES est autorisée pour les opérations groupées et les lotissements.

Ud - SECTEUR D'URBANISATION LIMITEE
Secteur d'Urbanisation existante de Pen Cadenic

Secteur Ud2 : sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur Ud1 :

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 5 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage ou point le plus haut : 9 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 4 mètres

- Hauteur des équipements d'intérêt collectif : 12m au point le plus haut

Secteur Ud2 :

- Les extensions peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.

•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement.

Elles seront de forme simple, de teinte discrète.

Les clôtures devront reprendre les formes suivantes :

- un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 des dispositions générales)
- Grillage masqué par la haie plantée
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m. Le mur peut être surmonté de matériaux ajourés (non opaques à la vue), dont la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,50m.

Les murs en pierres apparentes qui constituent le prolongement d'une construction pourront atteindre une hauteur de 2 mètres.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

•Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

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

1AUe - SECTEUR D'EQUIPEMENT, COMMERCE OU SERVICE

Secteur d'Urbanisation mixte du centre-bourg

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.
- Les dépendances autres qu'abris de jardin de plus de 35 m² et de 5 mètres de hauteur au faîtage.
- Les opérations à vocation exclusive de logements

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

• L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet 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.

• **1AUe** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour ce secteur. L'urbanisation se fera sous forme d'opération d'ensemble comprenant une mixité de fonctions (commerces, services, équipements publics, logements...)

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

- Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

•Eaux pluviales :

Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La construction doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

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

- Les constructions principales doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 5 mètres de la limite d'emprise publique. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée en fonction des impératifs liés à l'équipement, commerce ou service
- Pour les constructions en retrait, un mur en limite d'emprise publique peut être exigé en cohérence avec le bâti environnant.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 10 mètres de la limite d'emprise publique.
- Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Non limité

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiment principal

Hauteur maximale à l'égout de toiture : 9 mètres.

Hauteur maximale au faîtage ou point le plus haut : 12 mètres.

Hauteur maximale à l'acrotère : 6 mètres

- Dépendance (construction détachée du bâtiment principal)

Hauteur maximale au faîtage ou point le plus haut : 5 mètres.

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

1AUe - SECTEUR D'EQUIPEMENT, COMMERCE OU SERVICE**Secteur d'Urbanisation du centre-bourg**

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
 - Les clôtures **sur rue** doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures doivent prendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m. Le mur peut être surmonté de matériaux ajourés (non opaques à la vue), dont la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,50m.
 - Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive.
 - Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment les plaques de béton moulées ajourées ou non, le parpaing brut apparent.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de plus de 8 logements doivent comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

Nh - URBANISATION LIMITEE DES HAMEAUX

Secteur d'Urbanisation périphérique des hameaux traditionnels, de taille et de capacité limitée

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.
- Les dépendances autres qu'abris de jardin de plus de 35 m² et de 5 mètres de hauteur au faîtage.

Dans les secteurs inconstructibles réservés aux seules dépendance conformément au plan de zonage : les constructions à usage d'habitation.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet 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.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est

conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

- Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eaux pluviales** :
Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
sans objet**ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 10 mètres de la limite d'emprise publique.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- L'implantation des équipements liés à la route (garages, station-service...) est soumise à la réglementation spécifique les concernant.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et de 0,90m minimum dans le cas d'un pignon aveugle.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Sans objet**ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)**

- Activités économiques : 60 % maximum

Nh - URBANISATION LIMITEE DES HAMEAUX

Secteur d'Urbanisation périphérique des hameaux traditionnels, de taille et de capacité limitée

- autres constructions : 45% maximum

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 5 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage ou point le plus haut : 9 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 4 mètres
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
 - Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures doivent prendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m. Le mur peut être surmonté de matériaux ajourés (non opaques à la vue), dont la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,50m.
 - Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive.
 - Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non, le parpaing brut apparent, le PVC blanc.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de plus de 8 logements doivent comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

UL - URBANISATION DE LOISIRS

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, de restauration et d'hébergement

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées en U12.
- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec les activités de loisir autorisées dans la zone
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs, de restauration et d'hébergement
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Une construction à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eaux pluviales** :
Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 20 mètres de la limite d'emprise publique.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites de la zone

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

20%

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Habitations légères de Loisirs : Hauteur maximale au faîtage : 4.5 mètres. à l'acrotère : 3 mètres.
- Logements de fonction, bureaux et services : égout - acrotère : 5 m maxi, faîtage : 8 m maxi.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures, si elles existent, doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères en bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes (voir article 11 des dispositions générales). Les grillages d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sont autorisés sous réserve qu'ils soient masqués par la haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

UIP - URBANISATION portuaire

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités liées à la mer

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Des les zones exposées au risque de submersion marine, la construction d'Etablissements Recevant du Public
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir (à l'exception des entreprises les commercialisant).
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant).
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux et d'activités ostréicoles

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de SHOB maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité. Dans ce cas, un espace refuge situé 1,20m au-dessus du niveau marin centennal
- Les installations classées ou soumises à autorisation, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul égal à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à celles-ci. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée lorsqu'un écran végétal de protection doit être réalisé.

- Les installations soumises à déclaration doivent respecter une marge de recul de 20 m par rapport aux habitations.
- Les installations soumises à autorisation doivent respecter une marge de recul de 50 m par rapport aux habitations.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales doivent présenter des volumes simples.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes. Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti tant en volume qu'en couleurs et percements.

Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène, notamment le long des axes routiers. Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant écran.

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2 m. Les règlements de lotissements doivent définir les types de clôtures admises.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

Les dépôts et décharges seront entourés d'une haie végétale opaque, en particulier en limite de zone avec l'espace naturel.

Aa - ESPACE AGRICOLE

Espace naturel à protéger, destiné à accueillir des activités agricoles

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou extractive, à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs.
- L'édification de constructions à usage hôtelier et de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans après le sinistre.

• L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, dans la limite d'un seul logement par exploitation, si la construction se trouve à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.

• Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHOB.

• Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 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.

• La réalisation d'abris 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 à l'exclusion des structures d'hébergement.

• Les installations nécessaires aux logements d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

• Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

• 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 sans création de logement nouveau, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du

respect des règles de réciprocité (art L 11-3 du code rural).

- l'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.

- la construction de dépendances autres qu'abris de jardin, dans la limite des extensions autorisées dans la zone et sous réserve qu'elles soient inférieures à 5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 50 m.

- l'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale existante non directement liée aux activités de la zone dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Rappel : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées devront respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante conformément aux dispositions de l'article L146-4-I de code de l'urbanisme

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

• Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

• Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• **Eau potable :** Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

• **Eaux usées :** 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 la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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 est interdit pour toute construction neuve et peut être autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (conchyliculture, pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales.

• **Communication :** les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

• Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi

Aa - ESPACE AGRICOLE

Espace naturel à protéger, destiné à accueillir des activités agricoles

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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5m.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

• Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes des constructions existantes.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul égal à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à celles-ci. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée lorsqu'un écran végétal de protection doit être réalisé.

- La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et NI.
- La réutilisation de bâtiment d'élevage existant, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, peut 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, AU, NI.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiments utilitaires : 10 m
- Habitat : Egout de toiture et acrotère à 5 mètres - faitage ou point le plus haut à 9 mètres
- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient joindre.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,5 m au faitage.
- Les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 45 degrés.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Voir dispositions générales

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations devront être masqués par une haie plantée composée d'essence locale.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 des dispositions générales).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

Ab - ESPACES AGRICOLES**Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y est interdite****Ab : espace agricole proche de l'agglomération**

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- les installations et les constructions.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 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'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 infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en 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 (ISDI) et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du POS, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir dispositions générales

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Voir dispositions générales

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

- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et NI.
- La réutilisation de bâtiment d'élevage existant, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, peut 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, AU, NI.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les constructions nouvelles ne sont pas autorisées

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Voir dispositions générales

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Les haies vives bocagères :**

Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...

Ac et Ao - ESPACES AQUACOLES

Espaces destinés à accueillir des activités aquacoles

Ac : Activités aquacoles sur le domaine terrestre
Ao : Activités aquacoles sur le domaine maritime

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Des les zones exposées au risque de submersion marine, la construction d'Etablissements Recevant du Public

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article 2.

Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans après le sinistre.

En zone Ac :

- Les cales, terre-pleins, bassins couverts ou non directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- un local de gardiennage intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) maximum de 20 m².
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaires...
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite des surfaces autorisées pour les activités annexes (20 m² cumulés entre le local de gardiennage, les bâtiments d'accueil et de vente).

En zone Ao :

- Les cales, les quais de chargement avec les terre-pleins attenants, les bassins submersibles.
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- Des extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- Les bassins insubmersibles, si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement,

soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

- Eaux usées** : dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

Pour 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 la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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 est interdit pour toute construction neuve et peut être autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (conchyliculture, pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales.

- Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- Eaux pluviales** :

Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage**, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance au moins égale à 3m par rapport aux limites séparatives.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Ac et Ao - ESPACES AQUACOLES

Espaces destinés à accueillir des activités aquacoles

- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 4,5 m au faîtage et 3,5m à l'égout.
- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants
- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

NL - ESPACES NATURELS A VOCATION DE LOISIRS

Espaces destinés à accueillir des activités légères de loisirs

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements, toutes installations ou travaux divers, tous comblements, affouillements, exhaussements de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable, tout aménagement autre que ceux visés à l'article NI2.
- Carrières et mines.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.
- Les dépendances autres qu'abris de jardin de plus de 35 m² et de 5 mètres de hauteur au faîtage.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans après le sinistre.
- Le changement de destination de constructions existantes, pour des activités directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des habitations légères de loisirs, et de résidences mobiles de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine (dont il reste la majorité des murs porteurs).
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air et de loisirs.
- 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,

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs

formes et leurs caractéristiques techniques.

- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eaux pluviales** :
Se référer au schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice qui s'imposent au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

Les constructions autorisées peuvent être implantée à la limite d'emprise publique.

ART 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 minimum de 3 m de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface totale du terrain.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou point le plus haut de toute construction à usage de loge de gardien est fixée à 3 m.
- Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit de 45 degrés avec l'horizontale pris à l'égout de toiture, à l'exception des lucarnes et ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminée, etc...)
- Par adaptation mineure, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 1,00 mètre pourra

NL - ESPACES NATURELS A VOCATION DE LOISIRS

Espaces destinés à accueillir des activités légères de loisirs

être autorisé, en particulier dans le cas de construction en ordre continu.

- La hauteur maximale mesurée au faîtage ou point le plus haut de toute construction destinée aux activités de loisirs ne pourra excéder 8,00 mètres.

- Pour les locaux techniques, sanitaires et gardiennage, un seuil plancher devra être réalisé à la cote du niveau marin centennal (égal à 3.6 et 3.7 m IGN69 pour le tour du parc, augmenté de 0.40). Les aménagements nouveaux ne devront pas permettre d'augmenter la capacité d'accueil dans les zones basses situées sous le niveau marin centennal.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages éventuels d'une hauteur maximum de 1,5 mètre devront être masqués par une haie plantée, sauf réglementation spécifique liée aux activités autorisées dans la zone.

ART 12 - STATIONNEMENT : Voir dispositions générales**ART 13 - ESPACES A PLANTER**

- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

Na - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

Certains secteurs sont situés dans zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- 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, 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 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 et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
 - les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- 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 :
- 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 existantes dans 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 de publication de l'élaboration première du P.O.S. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois

conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 50 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
 - la reconstruction à l'identique détruit ou démolit des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les dix ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édictée régulièrement.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- 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.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
 - **Eaux usées** : 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 la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- 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 est interdit pour toute construction neuve et peut être autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.
- Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (conchyliculture, pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

Na - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

Les constructions autorisées peuvent être implantée à la limite d'emprise publique.

ART 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 minimum de 3 m de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m.

•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 m au faîtage.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du nouveau code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions générales*

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations

Nzh - ZONES HUMIDES

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toute construction, extension de construction existante ou aménagement à l'exception des cas expressément prévus à l'article 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 plan d'eau
 sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 2

sans objet

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

sans objet

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que es aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune
 - b) lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

sans objet

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

sans objet

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

sans objet

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

sans objet

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nds - ESPACES NATURELS

Espaces terrestres et marins, au titre des dispositions des articles L146-6 et R146-1

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toute construction, installation ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2 tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, et quelle qu'en soit la durée
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans après le sinistre.

- 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 aérodrômes,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

• 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 le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les **aménagements légers mentionnés à l'article R146-2** à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent, pour leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
 - **Eaux usées** : 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 la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- 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 est interdit pour toute construction neuve et peut être autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.
- Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (conchyliculture, pêche à pied, baignade), des

prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales.

• **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

• **Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage**, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

ART 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 minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m ($d > H/2$).

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.

	Localisation	Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur		Spécificités
Ua	Bourg	Principe de groupement de maisons		Sans objet	En fonction des constructions attendantes		Règles architecturales Pas d'imperméabilisation
Ub 1AUb	Périphérie bourg	0m ou 5m max	Sur au moins une limite séparative	Sans objet	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	9m 12m 6m	Pas d'imperméabilisation
Uc 1AUc	2° couronne bourg	Libre	- 0 ou 0.90 cm ou 3m minimum (en fonction des ouvertures)	35% activités : 60%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	5m 9m 4m	15% espaces verts
Ud	Pencadéic : extensions uniquement	En continuité		Sans objet activités : 60%	En fonction des constructions attendantes		Pas de constructions nouvelles Extension 50%-50m ²
1AUe	Secteur d'équipement, commerces et services du bourg	De préférence entre 0 et 5m mais possibilité de déroger	Libre	Sans objet	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	9m 12m 6m	15% espaces verts
Nh	Habitat en campagne	Libre	0 ou 0.90 cm ou 3m minimum (en fonction des ouvertures)	45%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	5m 9m 5m	15% espaces verts
UL	Loisirs, accueil, restauration	Libre	5m min	20%	HLL Faîtage : Acrotère : Constructions : Faîtage : Acrotère :	4.5m 3m 8m 5m	