

Département de
Vendée (85)

Commune de
La Barre de Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

Version pour approbation

Modification n°1 adoptée le 30/09/2024

PLU Approuvé le 24/04/2019

*Le Maire de La Barre de Monts
Pascal DENIS*

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	16
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	29
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC	41
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UE	53
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UL	61
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UP	69
Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UT	75
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	87
Chapitre 8 – Dispositions applicables à la zone 1AU	88
Chapitre 9 – Dispositions applicables à la zone 2AU	100
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	106
Chapitre 10 – Dispositions applicables à la zone A	108
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	119
Chapitre 11 – Dispositions applicables à la zone N	120

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA BARRE DE MONTS FROMENTINE.

ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.
- 2) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 3) Demeurent applicables 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.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

o Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) et les zones urbaines spécialisées (UE, UL, UT, UP).

o Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

- **Les éléments protégés au titre l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies et alignements d'arbres remarquables, les arbres isolés remarquables, le patrimoine bâti isolé remarquable, les ensembles bâtis remarquables, les jardins remarquables, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Le présent règlement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Types d'éléments repérés au plan de zonage	Effets
Les bâtiments remarquables et ensembles patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (patrimoine linéaire – patrimoine balnéaire / secteur esplanade de la mer / patrimoine balnéaire)	De manière générale, les travaux portant sur les immeubles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent aller dans le sens d'une restauration et d'une mise en valeur desdits immeubles et de leur architecture. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général. En outre, En outre, les balcons des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-19 ne pourront être clos par des verrières. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
Les arbres remarquables et boisements à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée. Le caractère boisé devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés, ceux-ci devant s'intégrer au mieux dans l'environnement boisé dans lequel ils s'insèrent.
Les zones humides à protéger	Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec des dispositions de la Loi sur l'Eau.

- **Les changements de destination autorisés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme**

Au sein des zones agricoles et naturelles, le règlement identifie les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Dans tous les cas, les dispositions de l'article L111-3 du Code Rural s'appliquent.

- **Réseaux et canaux**

Doit être préservée, une bande inconstructible de :

- 15 mètres de part et d'autre des rives des réseaux primaires ;
- 7 mètres de part et d'autre des rives des réseaux secondaires.

Celles-ci sont définies pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites. Elles correspondent à la préservation de bandes inconstructibles le long des écouls en milieu urbain. Ces bandes sont destinées à permettre le passage d'engins d'entretien des écouls (curage, nettoyage...).

- **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ainsi que les services à la personne. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Risque de submersion marine**

La commune de La Barre de Monts est couverte par le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf. Ses dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

- **Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques :**

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

- **Zones de présomption de prescription archéologique :**

Au sein des secteurs spécifiquement identifiés par l'arrêté de délimitation des Zones de Présomption de prescription archéologique, les projets d'aménagement situés au-dessus des seuils définis en annexe de cet arrêté, et entrant dans le champ d'application de l'article R523-4 du Code du Patrimoine devront faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région. En dehors de ces zones, les alinéas 2 à 6 de l'article R523-4 du Code du Patrimoine s'appliquent.

La commune fait l'objet d'un arrêté portant délimitation de zones de présomption de prescriptions archéologiques en date du 17/11/2016 (seuil de saisine du préfet de région à 10 000 m² pour l'ensemble de la commune et ponctuellement à 100 m²).

- **Bande des 100 mètres délimitée en application de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme**

Au sein des espaces situés dans la bande des cent mètres, les constructions ou installations sont interdites, en dehors des cas prévus à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme, et notamment les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

○ **Les périmètres sanitaires**

Ces périmètres, n'ayant plus de valeur réglementaire depuis la prise de l'arrêté en date du 23 septembre 2017, sont figurés à titre informatif.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

▪ **Accès**

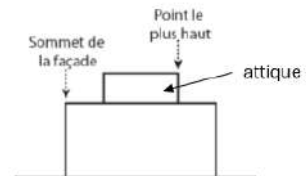
L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

▪ **Annexe** (Lexique national de l'urbanisme)

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

▪ **Attique**

Dernier niveau placé au sommet d'une construction et construit en retrait des façades des niveaux inférieurs, de façon plus légère. Le retrait de l'attique doit être d'au moins 1 mètre par rapport à l'ensemble des façades des niveaux inférieurs.



▪ **Bande de constructibilité principale / secondaire**

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ouverte à la circulation automobile;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie ou pour place et, le cas échéant, à la limite de recul qui s'y applique.
- Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

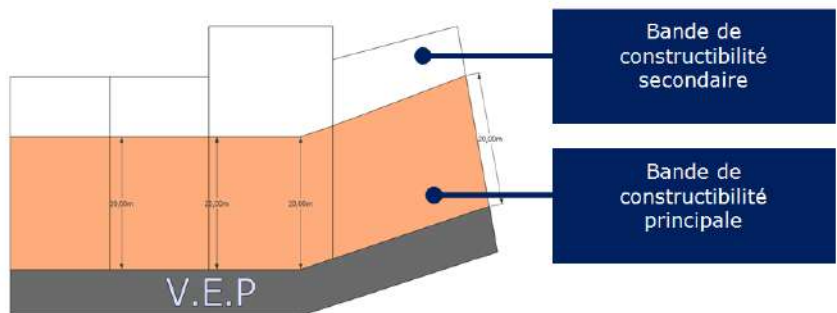


Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire

▪ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

▪ **Chaussée**

La chaussée est l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile et/ou motorisée.

▪ **Clôtures**

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

▪ **Coefficient de pleine terre**

Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser devant rester en pleine terre, c'est à dire enherbée, plantée ou bêchée. L'espace de pleine terre sur une parcelle représente toute la surface qui reste en sol naturel : pelouse, haies, plantations... Les aménagements tels que les terrasses ou les revêtements non végétaux (gravillons, etc.) ne sont pas considérés comme des surfaces de pleine terre.

• **Construction**

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

• **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

▪ **Contigu**

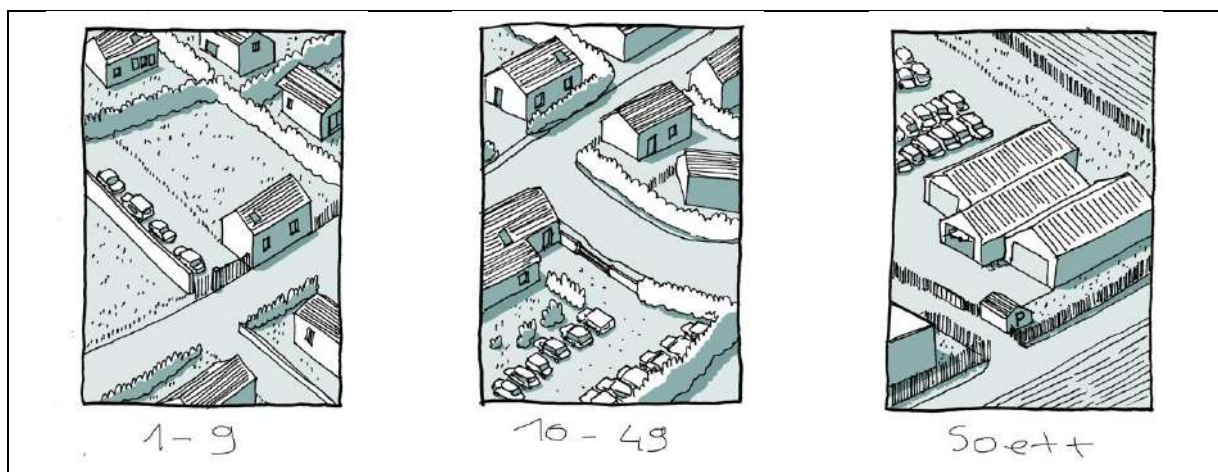
Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

▪ **Dépôt de véhicules (défini à l'article R421-23 CU)**

Dépôt de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes ne comportant pas de constructions ou ouvrages soumis à obtention d'un permis de construire. Cette notion est à distinguer de celle d'aire de stationnement ouverte au public (parc de stationnement). Sont par exemple considérés en tant que dépôts de véhicules :

- des dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente
- Des aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux
- Des garages collectifs de caravanes...

(Remarque : une annexe au règlement résume les règles liées aux aires de stationnement et aux dépôts de véhicules)



Aire de stationnement de moins de 9 places.	Aire de stationnement entre 10 et 49 places, si ouverte au public et à distinguer des dépôts selon la définition ci-dessus	Dépôts de véhicules
---	--	---------------------

▪ **Emprise au sol**

L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

• **Extension**

L’extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L’extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

▪ **Extension mesurée :**

Agrandissement de l’enveloppe bâtie d’une construction existante n’excédant pas 30 % de l’emprise au sol de ladite construction à la date d’approbation du plan local d’urbanisme, à savoir le 24 avril 2019. Ne constitue pas une extension mesurée :

- une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s’intègre ;
- la juxtaposition d’un nouveau bâtiment.

▪ **Façade**

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

▪ **Gabarit**

Le gabarit désigne l’ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d’emprise au sol.

▪ **Hauteur**

La hauteur totale d’une construction, d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l’acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.
Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

▪ **Hauteur au sommet de la façade**

Afin d’encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d’une façade, au-dessus du niveau d’une toiture-terrasse, ou d’une toiture à faible pente).

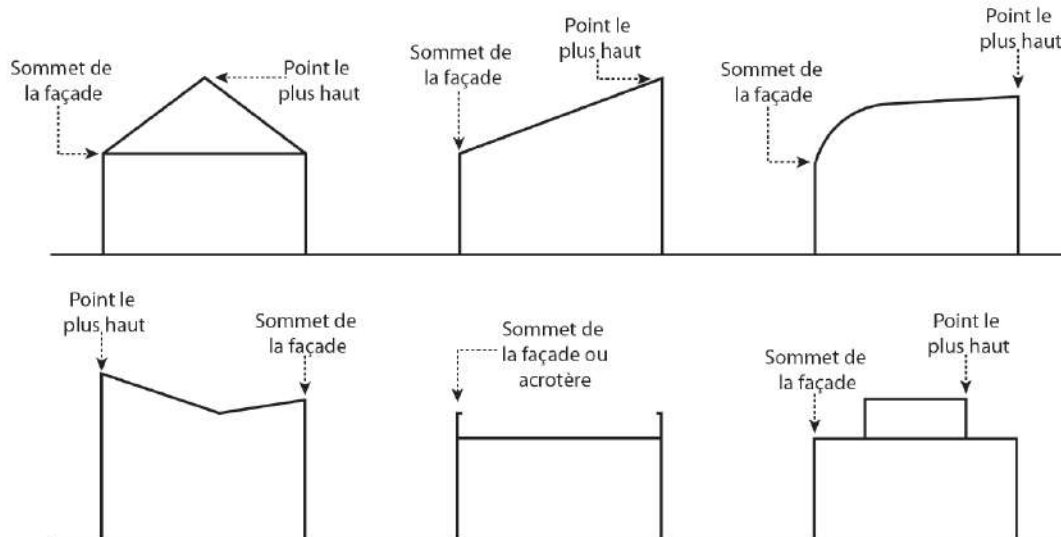


Schéma de représentation des hauteurs et typologies d'architectures.

- **Limite biaise :**

Les constructions en limites séparatives doivent être implantées à minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

- **Limite de voie publique ou privée et/ou d'emprise publique**

La limite de voie, publique ou privée, et la limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public et les voies publiques ou privées. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

- **Limite séparative**

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

- **Local accessoire**

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

- **Mur pignon :**

« Doit être regardé comme constituant un pignon le mur extérieur dont la partie supérieure, de forme triangulaire, épouse celle de la pente des combles, indépendamment de l'existence ou de l'absence d'ouvertures dans ce mur » (Cf. définition CAA de Versailles, 22 juin 2006). Le mur pignon soutient le versant d'un toit à double pans.

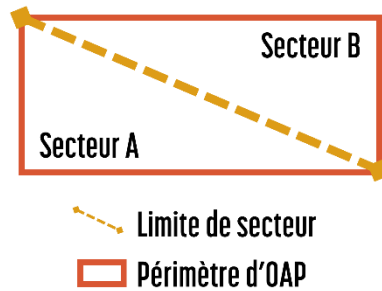
- **Nu de la façade**

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui en rythment la composition.

▪ Opération d'aménagement d'ensemble

Est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble par secteurs identifiés dans l'OAP et, à défaut, d'une opération couvrant la totalité du périmètre sectorielle. Une opération d'ensemble ou un aménagement global n'est pas nécessaire au sein d'une OAP si cela est précisé dans les objectifs ou le programme.



▪ Recul

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies publiques et/ou privées ou emprises publiques et lorsqu'un recul est imposé, le recul s'applique sur la voie ou l'emprise publique par laquelle s'effectue l'accès automobile principal au terrain. Les voies publiques ou privées et emprises publiques, par lesquelles ne s'effectue pas l'accès automobile principal, sont considérées comme des limites séparatives. Vis-à-vis de celles-ci, les constructions doivent respecter les règles d'implantation édictées à l'article 7 du présent règlement de zone.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, poteaux, pylônes, transformateurs, liaisons de transport d'électricité souterraines, mobilier enterré ou semi-enterré de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

▪ Retrait

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative, sont exclusivement autorisés : les balcons, orielles, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

▪ Surface de plancher

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Surfaces végétalisées**

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...).

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées, ni les toitures terrasses végétalisées.

- **Terrain d'assiette du projet**

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

- **Véranda**

La véranda est une construction légère, couverte et close, accolée et/ou en extension d'un volume principal, généralement en saillie ou le long d'une façade d'une construction. Elle est composée majoritairement de parois vitrées.

- **Voie ou emprise publique**

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

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

Lorsque plusieurs voies ou emprises publiques jouxtent une unité foncière et qu'un recul est imposé, une seule voie ou emprise pourra être considérée, celle par laquelle s'effectue l'accès principal à cette unité foncière.

ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 5 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus au Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES DÉMOLITION OU DESTRUCTION

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du plan local d'urbanisme, à l'exception des cas suivants :

- le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait ;
- le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2 et R. 111-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 / RESTAURATION DE BATIMENTS

En application de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée dans le respect des surfaces existantes, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait,
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 / PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal de la commune de LA BARRE DE MONTS

ARTICLE 10 / DEBROUILLAILLEMENT

Conformément à l'arrêté préfectoral portant réglementation de l'usage du feu sur le département de Vendée du 26 novembre 2012, dans l'ensemble des forêts et espaces forestiers et de la bande de 200 mètres autour de ceux-ci, il est recommandé aux propriétaires ou aux ayants droits d'habitations, dépendances, chantiers, ateliers et usines de débroussailler leur terrain jusqu'à une distance de 50 mètres de ceux-ci. Cette recommandation est également applicable au débroussaillage des accotements, fossés, remblais, talus ou banquettes des voies publiques traversant les zones de forêts. En cas d'habitation, cette recommandation est étendue aux fonds voisins, ceci jusqu'à une distance de 50 mètres de l'habitation.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 21 mai 2013 portant réglementation de la prévention contre les risques d'incendie et de panique sur les terrains de camping, caravanage, aires d'accueil d'autocaravanes, parcs résidentiels de loisirs à gestion hôtelière et installations assimilées, les terrains doivent être débroussaillés sur toute leur surface et maintenus en permanence en parfait état de propreté. Dans les zones à risques d'incendie de forêt, ce débroussaillage doit en plus être réalisé sur une bande de 50 mètres autour du camping. Le maire doit demander aux propriétaires ou aux ayants droits de respecter cette obligation.

Selon la définition de l'article L. 131-10 du code forestier, « on entend par débroussaillage...les opérations de réduction des combustibles végétaux de toutes natures dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes ... ».

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) et les zones urbaines spécialisées (UE, UL, UP et UT).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (Fromentine). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions.

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat, en extension des centralités. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions du centre-bourg, de Fromentine et aux opérations d'habitat développées le long de la Rive.

La zone **UC** est une zone périphérique à vocation principale d'habitat et à faible densité de construction. Sont concernés par ce zonage les secteurs pour lesquels une densification n'est pas souhaitée au regard des enjeux paysagers, naturels ou de risques pesant sur le site (Parée de la Mulette, Les Lays,...).

La zone **UL** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt général. Ces équipements peuvent être de nature culturelle, scolaire, de loisirs, sportive...

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires).

La zone **UP** correspond à la zone portuaire de la Gare Maritime. Seules les constructions liées à cette destination peuvent y être développées.

La zone **UT** est destinée à recevoir les équipements d'hébergement touristique et de loisirs (hôtellerie de plein air, PRL...).

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone UA se situe en zones bleues et rouges du PPRL de la Baie de Bourgneuf ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UA 2.2.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. La pratique du camping et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars, en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. L'ouverture de carrière ou de gravière
8. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
9. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous les biens de consommation inutilisables,
10. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces et des services à la personne est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone UA se situe en zones bleues et rouges du PPRL de la Baie de Bourgneuf ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 15/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.

4. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
6. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages. Afin de limiter les impacts paysagers et les nuisances potentiellement générées, un secteur privilégié d'implantation de l'éolienne pourra être recommandé ou imposé.

Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **5 mètres** à partir d'une opération de plus de 2 constructions ou 2 logements (minimum).

Des largeurs de **chaussée** inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, notamment en cas de voie à sens unique de circulation ou en cas d'impossibilité avérée pour des motifs patrimoniaux par exemple.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante, pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sera imposée si la voie

dessert plus de 5 lots à bâtir ou 5 logements et/ou si elle présente une longueur de plus de 60 mètres. L'aire de retournement devra a minima disposer d'un diamètre de 18 mètres pour que la collecte des ordures ménagères puisse s'effectuer en porte à porte. A défaut, la collecte devra s'effectuer à l'entrée de la voie.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement conformes au règlement intercommunal de service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1 Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions, hors annexes et piscines, doivent être implantées :

- soit **en limite** des voies publiques et privées et des emprises publiques ;
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les annexes doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite des voies publiques et privées et des emprises publiques.

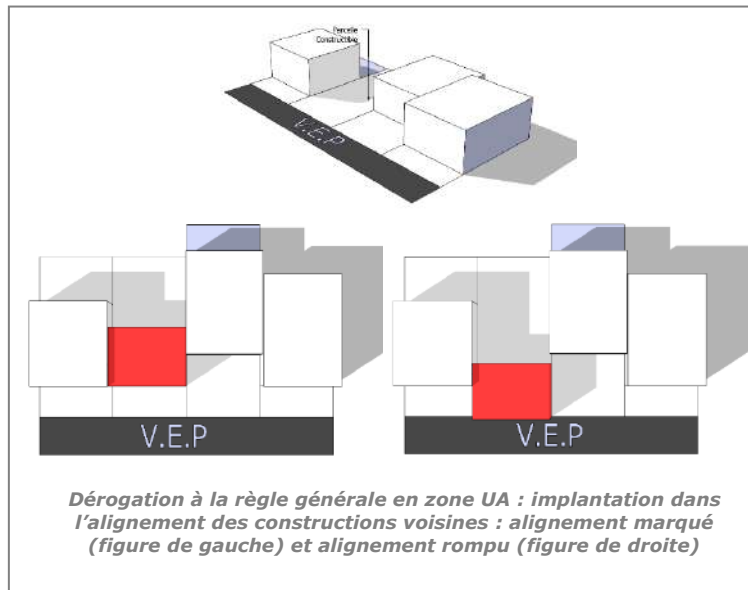
Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites des voies, publiques et privées, et des emprises publiques. Le recul minimal de 2 mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

Toute construction et surélévation doit respecter un recul minimal de 5 mètres de l'emprise de l'Esplanade de la Mer. Toutefois, les modifications de façades existantes ne sont pas soumises à cette règle.

6.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées avec un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions pourra être imposée ou admise.



- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'une opération d'ensemble, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

6.3 Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires ;
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination des constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes édictées aux 6.1, 6.2 et 6.3.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes édictées aux 6.1, 6.2 et 6.3.

ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes et aux annexes qui ont la possibilité de s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions, à l'exception des piscines, doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un **retrait d'au moins 3 mètres**.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur au sommet de façade de la construction).

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2 mètres. Le retrait minimal de 2 mètres se mesure depuis la paroi du bassin de la piscine.

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines, ne sont pas concernées par les règles précédentes édictées au 7.1.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, édifiée régulièrement avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'une opération d'ensemble, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Dispositions générales**

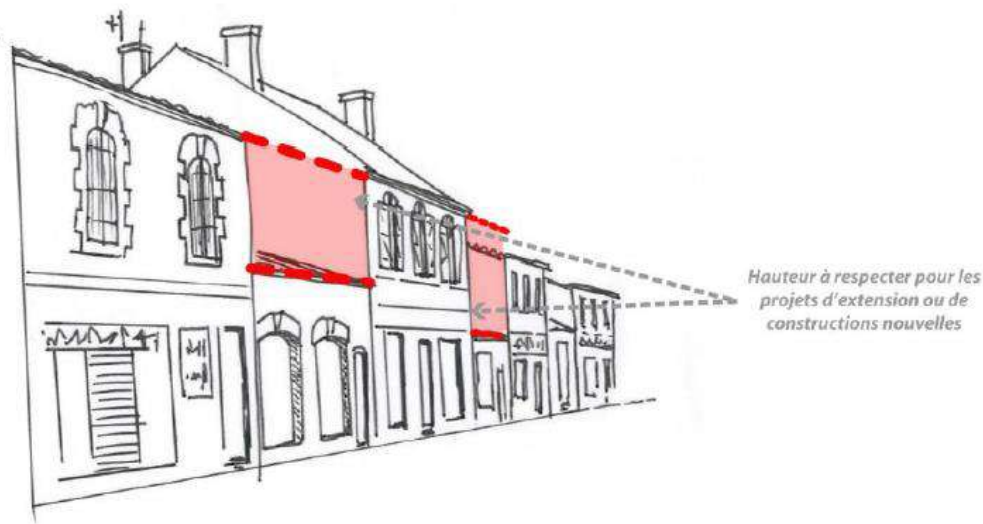
Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures) et 12 mètres au point le plus haut (faitage ou attique).

La hauteur des constructions projetées doit être composée de manière préférentielle en harmonie avec l'environnement bâti existant lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. En cas de tissu non homogène (absence de mitoyenneté des bâtiments voisins, d'alignements homogènes...) **ou en cas d'impossibilité de respect de cette règle au regard des dispositions contenues dans le PPRL**, les dispositions de cette règle ne s'appliquent pas, la règle de hauteur absolue s'applique alors.

L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet. En fonction de la situation du projet et de la nature des constructions voisines, des dérogations à cette règle pourront être admises (garages bas attenants au projet par exemple).



Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+2+comble ou R+2+attique).

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

Afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf, la hauteur au sommet de façade maximale autorisée pour les constructions, y compris les annexes, est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1 ;
- + 1 mètre en zone bleue B0 ;
- + 1 mètre en zone rouge.

10.3. Hauteur relative

Dans les voies de largeur inférieure ou égale à 6 mètres, la hauteur à l'égout maximale des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édifée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.

ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Une architecture en harmonie avec les constructions voisines pourra ainsi être imposée (analyse à l'échelle de l'îlot). Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de projets d'architecture contemporaine, sous réserve que celui-ci soit justifié et s'intègre dans son environnement immédiat.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les annexes seront réalisées en matériaux présentant une harmonie avec la construction principale (sans pour autant que les mêmes matériaux soient utilisés). Dans tous les cas, les matériaux métalliques (tôle, laqué...) sont interdits.

11.2.2 Façades

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

Dans tous les cas, les matériaux composant les façades doivent être de qualité. En cas de bardage, ceux-ci devront présenter un aspect bois et non un caractère brillant.

Les commerces sont exemptés de la présente disposition dès lors que la composition de la façade est réalisée en matériaux de qualité.

Les façades ou pignons en limite de voie, publique et privée, ou d'emprise publique doivent présenter une ou des ouverture(s).

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou si elles contribuent à l'identité du quartier.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes de manière préférentielle en tuile de pays dite « tige de botte ». Dans tous les cas, les tuiles brunes et les imitations de tuiles non intégrées à l'environnement urbain du projet seront interdites. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%.

Pour les constructions régulièrement édifées avant la date d'approbation du PLU (24 avril 2019), ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Les annexes d'habitations telles que garages, ateliers, buanderies... doivent être composées en harmonie avec la construction principale préférentiellement en ayant recours aux mêmes

matériaux de couvertures. En cas de recours à d'autres matériaux de couverture, les matériaux choisis devront s'intégrer avec l'environnement voisin et l'architecture de la construction principale.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

Les toits courbes sont autorisés.

Les toitures 4 pentes sont interdites.

Les toitures en croupe ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Dans le cas où la construction se situe à l'angle de deux voies
- En vue de conserver l'harmonie des toitures avec les bâtiments existants
- Dans le cas où la construction est caractéristique de l'architecture locale (maison de maître), tant au niveau de la toiture que des proportions, des ouvertures, des modénatures sur façades...).

Les débordements de toiture en pignon et en façade (bas de pente) sont autorisés dans la limite d'un débord maximal de 20 centimètres.

Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées si elles participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront être aménagées.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement. L'intégration dans les toitures devra être soignée : centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite. Les clôtures en bois tressé et en brande sont interdites à l'alignement et le long de la marge de recul éventuelle.

11.3.2 En limite de voie et sur les 3 premiers mètres de profondeur le long des limites séparatives

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie, l'édification d'une clôture pourra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et maximale de 1.20 mètre. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage rigide ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1.50 mètre.
 - Un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
 - Un grillage rigide avec un soubassement en maçonnerie de 50 cm minimum, d'une hauteur totale maximum de 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
 - Une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

11.3.3 En limites séparatives, à partir de 5 mètres de l'alignement

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage rigide ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres
 - Du bois tressé (panneau, palissade...) d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- Soit par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit par d'autres matériaux pouvant éventuellement être autorisés lorsque ceux-ci s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 2 mètres.

Le rattrapage des différences de niveaux entre les sections de clôtures maçonnées ou en pierres apparentes, devra être réalisé de manière progressive et continue sur la totalité des 2 m. Les clôtures en escalier seront refusées.

11.3.4. En cas de limite séparative de fond de parcelle contiguë à un Espace Boisé Classé

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur de soubassement, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.25 mètres. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
 - Par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

11.1 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d’harmonie entre elles.

ARTICLE UA / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l’application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d’assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l’usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu’elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places de stationnement requises
Logement	1 place par logement.
Logement locatif financé par un prêt aidé par l’Etat	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerce	Pas de nombre minimum
Artisanat, industrie et entrepôt	En fonction des besoins
Services publics ou d’intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d’arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination vers une habitation, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, et en dehors des constructions à destination commerciale, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Coefficient de pleine terre :

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone UB se situe en zones bleues et rouges du PPRL de la Baie de Bourgneuf ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UB 2.2.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. La pratique du camping et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars, en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. L'ouverture de carrière ou de gravière
8. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
9. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous les biens de consommation inutilisables.

Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone UB se situe en zones bleues et rouges du PPRL de la Baie de Bourgneuf ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 15/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les constructions à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne pour la bonne tenue du quartier d'habitation
5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la

construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages. Afin de limiter les impacts paysagers et les nuisances potentiellement générées, un secteur privilégié d'implantation de l'éolienne pourra être recommandé ou imposé.
8. Les constructions liées à l'hébergement touristique ou de loisirs, en dehors des cas mentionnés à l'article UB1

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **5 mètres** à partir d'une opération de plus de 2 constructions ou 2 logements (minimum).

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, notamment en cas de voie à sens unique de circulation ou en cas d'impossibilité avérée pour des motifs patrimoniaux par exemple.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante, pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sera imposée si la voie dessert plus de 5 lots/logements et/ou si elle présente une longueur de plus de 60 mètres. L'aire de retournement devra a minima disposer d'un diamètre de 18 mètres pour que la collecte des ordures ménagères puisse s'effectuer en porte à porte. A défaut, la collecte devra s'effectuer à l'entrée de la voie.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement conformes au règlement intercommunal de service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions, hors garages et annexes, doivent être implantées :

- Soit en limite des voies publiques et privées et des emprises publiques ;
- Soit avec **un recul minimal de 3 mètres** par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les annexes doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les garages, qu'ils soient une annexe ou inclus à la construction principale, doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les piscines doivent respecter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques. Le recul minimal de 2 mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées selon un alignement ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.

- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'une opération d'ensemble, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires ;
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE UB 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes et aux annexes qui ont la possibilité de s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions, à l'exception des piscines, doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite(s) séparative(s), celle-ci doit être édifiée en tout point avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur au sommet de façade de la construction).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur de celle-ci, en limite séparative, ne doit pas excéder 3 mètres au sommet de façade et/ou 4 mètres au point le plus haut. Toutefois, afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30/12/2015, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1
- + 1 mètre en zone bleue B0
- + 1 mètre en zone rouge

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2 mètres. Le retrait minimal de 2 mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines, ne sont pas concernées par les règles précédentes édictées au 7.1.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'une opération d'ensemble, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures) et 9 mètres au point le plus haut (faitage ou attique).

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+1+comble ou R+1+attique)

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

Hauteur des constructions situées en zones bleues et/ou en zones rouges du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf :

Afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf, la hauteur au sommet de façade maximale autorisée pour les constructions, y compris les annexes, est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1 ;
- + 1 mètre en zone bleue B0 ;
- + 1 mètre en zone rouge.

10.3. Hauteur relative

La hauteur à l'égout maximale des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.

ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Une architecture en harmonie avec les constructions voisines pourra ainsi être imposée (analyse à l'échelle de l'îlot). Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de projets d'architecture contemporaine, sous réserve que celui-ci soit justifié et s'intègre dans son environnement immédiat.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les annexes seront réalisées en matériaux présentant une harmonie avec la construction principale (sans pour autant que les mêmes matériaux soient utilisés). Dans tous les cas, les matériaux métalliques (tôle, laqué...) sont interdits.

11.2.2 Façades

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

Dans tous les cas, les matériaux composant les façades doivent être de qualité. En cas de bardage, ceux-ci devront présenter un aspect bois et non un caractère brillant.

Les commerces sont exemptés de la présente disposition dès lors que la composition de la façade est réalisée en matériaux de qualité.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou si elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes de manière préférentielle en tuile de pays dite « tige de botte ». Dans tous les cas, les tuiles brunes et les imitations de tuiles non intégrées à l'environnement urbain du projet seront interdites. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (24 avril 2019), ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Les annexes d'habitations telles que garages, ateliers, buanderies... doivent être composées en harmonie avec la construction principale préférentiellement en ayant recours aux mêmes matériaux de couvertures. En cas de recours à d'autres matériaux de couverture, les matériaux choisis devront s'intégrer avec l'environnement voisin et l'architecture de la construction principale.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

Les toits courbes sont autorisés.

Les toitures 4 pentes sont interdites.

Les toitures en croupe ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Dans le cas où la construction se situe à l'angle de deux voies
- En vue de conserver l'harmonie des toitures avec les bâtiments existants
- Dans le cas où la construction est caractéristique de l'architecture locale (maison de maître), tant au niveau de la toiture que des proportions, des ouvertures, des modénatures sur façades...).

Les débordements de toiture en pignon et en façade (bas de pente) sont autorisés dans la limite d'un débord maximal de 20 centimètres.

Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées si elles participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront pas être aménagées.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement. L'intégration dans les toitures devra être soignée : centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions

ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite. Les clôtures en bois tressé et en brande sont interdites à l'alignement et le long de la marge de recul éventuelle.

11.3.2 En limite de voie et sur les 3 premiers mètres de profondeur le long des limites séparatives

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie, l'édification d'une clôture pourra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et maximale de 1.20 mètre. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage rigide ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1.50 mètre.
 - Un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
 - Un grillage rigide avec un soubassement en maçonnerie de 50 cm minimum, d'une hauteur totale maximum de 1.50 mètre.

Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.

- Soit par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

11.3.3 En limites séparatives, à partir de 5 mètres de l'alignement

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage rigide ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres.
 - Du bois tressé (panneau, palissade...) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.

- Soit par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit par d'autres matériaux pouvant éventuellement être autorisés lorsque ceux-ci s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 2 mètres.

Le rattrapage des différences de niveaux entre les sections de clôtures maçonnées ou en pierres apparentes, devra être réalisé de manière progressive et continue sur la totalité des 2 m. Les clôtures en escalier seront refusées.

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

11.3.4 En cas de limite séparative de fond de parcelle contiguë à un Espace Boisé Classé

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur de soubassement, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.25 mètres. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- Soit par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UB / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places de stationnement requises
Logement	1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement présentant une surface de plancher supérieur à 60 m² En outre, pour les opérations d'aménagement ou de construction comportant plusieurs logements, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.

Destination projetée	Nombre minimum de places de stationnement requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce	Pas de nombre minimum
Artisanat, industrie et entrepôt	En fonction des besoins
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination vers une habitation, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, et en dehors des constructions à destination commerciale, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à

moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Coefficient de pleine terre :

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UC 2.2.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. La pratique du camping et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars, en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. L'ouverture de carrière ou de gravière
8. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
9. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous les biens de consommation inutilisables,

Article UC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 15/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UC 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les constructions à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne pour la bonne tenue du quartier d'habitation
5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
7. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages. Afin de limiter les impacts paysagers et les nuisances potentiellement générées, un secteur privilégié d'implantation de l'éolienne pourra être recommandé ou imposé.

Article UC 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **5 mètres** à partir d'une opération de plus de 2 constructions ou 2 logements (minimum).

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, notamment en cas de voie à sens unique de circulation ou en cas d'impossibilité avérée pour des motifs patrimoniaux par exemple.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante, pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sera imposée si la voie dessert plus de 5 lots/logements et/ou si elle présente une longueur de plus de 60 mètres. L'aire de retournement devra a minima disposer d'un diamètre de 18 mètres pour que la collecte des ordures ménagères puisse s'effectuer en porte à porte. A défaut, la collecte devra s'effectuer à l'entrée de la voie.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur

configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UC 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement conformes au règlement intercommunal de service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UC 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Règle générale

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées **avec un recul d'au moins 3 mètres** par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Pour les piscines, le recul minimal à respecter par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques est de 2 mètres. Le recul minimal de 2 mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées selon un alignement ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'une opération d'ensemble, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires ;
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE UC 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes et aux annexes, excepté les piscines, qui ont la possibilité de s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite(s) séparative(s), celle-ci doit être édifiée, en tout point, avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur au sommet de façade de la construction).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur de celle-ci ne doit pas excéder, en limite séparative, 3 mètres au sommet de façade et/ou 4 mètres au point le plus haut. Toutefois, afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30/12/2015, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1
- + 1 mètre en zone bleue B0
- + 1 mètre en zone rouge

Les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2 mètres. Le retrait minimal de 2 mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol, excepté les piscines, ne sont pas concernées par les règles précédentes édictées au 7.1.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures) et 9 mètres au point le plus haut (faitage ou attique).

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+1+comble ou R+1+attique).

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

Hauteur des constructions situées en zones bleues et/ou rouges du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf :

Afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf, la hauteur au sommet de façade maximale autorisée pour les constructions, y compris les annexes, est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1 ;
- + 1 mètre en zone bleue B0 ;
- + 1 mètre en zone rouge.

10.3. Hauteur relative

La hauteur à l'égout maximale des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édifée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.

ARTICLE UC 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Une architecture en harmonie avec les constructions voisines pourra ainsi être imposée (analyse à l'échelle de l'îlot). Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de projets d'architecture contemporaine, sous réserve que celui-ci soit justifié et s'intègre dans son environnement immédiat.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les annexes seront réalisées en matériaux présentant une harmonie avec la construction principale (sans pour autant que les mêmes matériaux soient utilisés). Dans tous les cas, les matériaux métalliques (tôle, laqué...) sont interdits.

11.2.2. Façades

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

Dans tous les cas, les matériaux composant les façades doivent être de qualité. En cas de bardage, ceux-ci devront présenter un aspect bois et non un caractère brillant.

Les commerces sont exemptés de la présente disposition dès lors que la composition de la façade est réalisée en matériaux de qualité.

11.2.3. Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou si elles contribuent à l'identité du quartier.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes de manière préférentielle en tuile de pays dite « tige de botte ». Dans tous les cas, les tuiles brunes et les imitations de tuiles non intégrées à l'environnement urbain du projet seront interdites. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019) ne respectant pas la pente imposée ou pour les constructions comportant un toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Les annexes d'habitations telles que garages, ateliers, buanderies... doivent être composées en harmonie avec la construction principale préférentiellement en ayant recours aux mêmes matériaux de couvertures. En cas de recours à d'autres matériaux de couverture, les matériaux

choisis devront s'intégrer avec l'environnement voisin et l'architecture de la construction principale.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

Les toits courbes sont autorisés.

Les toitures 4 pentes sont interdites.

Les toitures en croupe ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Dans le cas où la construction se situe à l'angle de deux voies
- En vue de conserver l'harmonie des toitures avec les bâtiments existants
- Dans le cas où la construction est caractéristique de l'architecture locale (maison de maître), tant au niveau de la toiture que des proportions, des ouvertures, des modénatures sur façades...).

Les débordements de toiture en pignon et en façade (bas de pente) sont autorisés dans la limite d'un débord maximal de 20 centimètres.

Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées si elles participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures terrasses situées en limite(s) séparative(s) ne devront pas être aménagées.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement. L'intégration dans les toitures devra être soignée : centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

11.2.4. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3. Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

11.3.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite. Les clôtures en bois tressé et en brande sont interdites à l'alignement et le long de la marge de recul éventuelle.

11.3.2. En limite de voie et sur les 3 premiers mètres de profondeur le long des limites séparatives

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie, l'édification d'une clôture pourra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un grillage rigide avec un soubassement en maçonnerie de 50 cm maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.50 mètre.
 - Un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
 - Soit par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

11.3.3. En limites séparatives, à partir de 5 mètres de l'alignement

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage rigide ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres
 - Du bois tressé (panneau, palissade...) d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- Soit par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit par d'autres matériaux pouvant éventuellement être autorisés lorsque ceux-ci s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures grillagées sont recommandées. La partie supérieure peut être pleine.

Le rattrapage des différences de niveaux entre les sections de clôtures maçonnées ou en pierres apparentes, devra être réalisé de manière progressive et continue sur la totalité des 2 m. Les clôtures en escalier seront refusées.

11.3.3. En cas de limite séparative de fond de parcelle contiguë à un Espace Boisé Classé

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur de soubassement, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 0.25 mètres. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres.
Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- Soit par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres

11.4. Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UC / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places de stationnement requises
Logement	1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement présentant une surface de plancher supérieure à 60 m². En outre, pour les opérations d'aménagement ou de construction comportant plusieurs logements, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Coefficient de pleine terre :

Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UC 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE UC 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UC 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme concernés par le « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone UE se situe en zone bleue du plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
3. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
4. L'ouverture de carrière ou de gravière
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.
6. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Article UE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone UE se situe en zone bleue du plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 24/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1. Pour les constructions à usage d'habitation, cette extension ne doit pas représenter plus de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (24/04/2019).
2. Les annexes aux constructions existantes.
3. Les logements de fonction liés et nécessaires à l'activité dans une limite maximale de 70 m² d'emprise au sol.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
6. Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les infrastructures techniques liées.

Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **6 mètres**
- Disposer d'une largeur minimale de plate-forme de **10 mètres**

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante, pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sera imposée si la voie présente une longueur de plus de 60 mètres. L'aire de retournement devra a minima disposer d'un diamètre de 18 mètres pour que la collecte des ordures ménagères puisse s'effectuer en porte à porte. A défaut, la collecte devra s'effectuer à l'entrée de la voie.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, notamment en cas de voie à sens unique de circulation.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement conformes au règlement intercommunal de service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales (réseau primaire et secondaire)

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres voies publiques et privées

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées avec **un recul minimal de 5 mètres** par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées selon un alignement ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE UE 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, celles-ci doivent prévoir des mesures coupe-feu pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)
- Soit avec un retrait d'au moins 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 80 % de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au point le plus haut de la construction est limitée à 15 mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des volumes
- Harmonie des couleurs avec l'environnement dans lequel s'insère le projet

11.3. Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite.

11.3.2. En limite de voie

La clôture sera composée par un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et maximale de 1.20 mètre. Ce mur peut être surmonté de grillage rigide, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres. Ce dispositif peut également doublé par une haie vive.

Les clôtures grillagées ou ajourées en partie basse (jusqu'à la côte « 2100 ») sont recommandées. La partie supérieure peut être pleine.

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

11.3.3. En limites séparatives

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur, d'une hauteur maximum de 2 mètres
 - Un grillage rigide, d'une hauteur maximum de 2 mètres
 - Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et maximale de 1.20 mètre. Ce mur peut être surmonté de grillage rigide, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.

11.4. Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

ARTICLE UE / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l’application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d’assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerce	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - o de leur nature ; - o du taux et du rythme de leur fréquentation ; - o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d’arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- o s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- o s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE UL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone UL se situe en zone bleue au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'applique sur les parcelles concernées.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
3. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
4. L'ouverture de carrière ou de gravière
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.

Article UL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone UL se situe en zone bleue au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 15/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UL 1.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les infrastructures techniques liées

Article UL 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

En cas d'impossibilité avérée, il pourra être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante, pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sera imposée si la voie présente une longueur de plus de 60 mètres. L'aire de retournement devra a minima disposer d'un diamètre de 18 mètres pour que la collecte des ordures ménagères puisse s'effectuer en porte à porte. A défaut, la collecte devra s'effectuer à l'entrée de la voie.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, notamment en cas de voie à sens unique de circulation.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement conformes au règlement intercommunal de service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UL 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales (réseau primaire et secondaire)

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres voies publiques et privées

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies publiques et privées et des emprises publiques ;
- soit à au moins 3 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées selon un alignement ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires ;
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE UL 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

La construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égal à **3 mètres** .

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne une annexe
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE UL 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des volumes
- Harmonie des couleurs avec l’environnement dans lequel s’insère le projet

11.2 Clôtures

Les clôtures grillagées ou ajourées en partie basse (jusqu’à la côte « 2100 ») sont recommandées. La partie supérieure peut être pleine.

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d’être munies d’un dispositif d’évacuation des eaux en partie basse.

11.3 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

ARTICLE UL / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l’application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d’assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l’usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu’elle soit autorisée dans la zone	
Services publics ou d’intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - o de leur nature ; - o du taux et du rythme de leur fréquentation ; - o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l’air libre devra si possible favoriser l’infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE UL 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UL 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE UP 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone UP se situe en zones bleue et rouge au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'applique sur les parcelles concernées.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UP 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone UP se situe en zones bleue et rouge au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés au fonctionnement du Port.
2. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 15/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UP 1.

Article UP 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).

- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères si la voie présente une longueur de plus de 60 mètres. L'aire de retournement devra à minima disposer d'un diamètre de 18 mètres pour que la collecte des ordures ménagères puisse s'effectuer en porte à porte. A défaut, la collecte devra s'effectuer à l'entrée de la voie.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, notamment en cas de voie à sens unique de circulation.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UP 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE UP 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UP 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales (réseau primaire et secondaire)

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres voies publiques et privées

Les constructions peuvent s'implanter :

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- En recul par rapport aux voies et emprises publiques

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE UP 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Les constructions pourront s'implanter soit en **ordre continu** (sur les limites séparatives), soit en **ordre semi-continu** (sur une des limites séparatives) ou soit en **ordre discontinu** (en retrait par rapport à toutes les limites séparatives).

ARTICLE UP 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UP 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Ils doivent notamment rechercher la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

11.3 Clôtures

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

ARTICLE UP / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux et du rythme de fréquentation
- De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs de stationnement publics existants à proximité

ARTICLE UP 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UP 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE UP 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UP 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE UT 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone UT se situe dans les zones bleues et rouges du plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux de La Baie de Bourgneuf. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les constructions à usage d'habitation autres que celles-visées à l'article UT2.

Dans les parcelles zonées en UT et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone UT ;
2. Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion ;
3. La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 15/04/2019 ;
4. Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL ;
5. Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux-autorisés au sein de l'article UT2 ;
6. Les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings caravanings ou Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L) ainsi que tous les travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité humaine de l'existant ;
7. Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
8. La pratique du camping-caravaning sur parcelle nue privée.

Dans les parcelles zonées en UT et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone UT ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en bleu.
2. Les créations de logement de fonction ou d'hébergement par aménagement ou rénovation ou par changement de destination de bâtiments existants.

Article UT 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone UT se situe dans les zones bleues et rouges du plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux de La Baie de Bourgneuf. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension limitée et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 15/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UT 1.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
3. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
4. Les équipements techniques et leurs superstructures associées
5. Les équipements publics à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
6. Les constructions de commerces, bureaux et services à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone
7. les constructions, installations, aménagements et travaux liées aux activités exercées sur place : camping-caravaning, activités de loisirs...
8. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
 - Un seul « logement de fonction par établissement » est autorisé si celui-ci s'avère nécessaire au vu des conditions ci-dessus.

Dans les parcelles zonées en UT et concernées par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

1. Les travaux liés à une mise aux normes de leurs équipements, installations ou bâtiments en lien avec la vocation de la zone et à condition qu'ils ne conduisent pas à une aggravation de la vulnérabilité des occupants ;
2. Les aménagements ou équipements nouveaux liés à des activités sportives, récréatives et/ou de loisirs, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable ;
3. Les extensions d'établissement et ou de bâtiments non destinés à l'hébergement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable et à condition :
 - que le projet en soit pas situé en bande de précaution ;
 - qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil
 - qu'elles s'accompagnent d'une diminution de la vulnérabilité humaine.

Article UT 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, sera imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères si la voie présente une longueur de plus de 60 mètres. L'aire de retournement devra a minima disposer d'un diamètre de 18 mètres pour que la collecte des ordures ménagères puisse s'effectuer en porte à porte. A défaut, la collecte devra s'effectuer à l'entrée de la voie.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, notamment en cas de voie à sens unique de circulation.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UT 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement conformes au règlement intercommunal de service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UT 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UT 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales (réseau primaire et secondaire)

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres voies publiques et privées

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées **à au moins 5 mètres** des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées selon un alignement ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE UT 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

La construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur au sommet de façade de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne une annexe
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE UT 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UT 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UT 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures).

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+1+comble ou R+1+attique)

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des annexes devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction principale dont elles dépendent.

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

Hauteur des constructions situées en zones bleues et/ou en zones rouges du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf :

Afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf, la hauteur au sommet de façade maximale autorisée pour les constructions, y compris les annexes, est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1 ;
- + 1 mètre en zone bleue B0 ;
- + 1 mètre en zone rouge.

10.3. Hauteur relative

La hauteur à l'égout maximale des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.

ARTICLE UT 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Une architecture en harmonie avec les constructions voisines pourra ainsi être imposée (analyse à l'échelle de l'îlot). Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de projets d'architecture contemporaine, sous réserve que celui-ci soit justifié et s'intègre dans son environnement immédiat.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les annexes seront réalisées en matériaux présentant une harmonie avec la construction principale (sans pour autant que les mêmes matériaux soient utilisés). Dans tous les cas, les matériaux métalliques (tôle, laqué...) sont interdits.

11.2.2 Façades

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

Dans tous les cas, les matériaux composant les façades doivent être de qualité. En cas de bardage, ceux-ci devront présenter un aspect bois et non un caractère brillant.

Les commerces sont exemptés de la présente disposition dès lors que la composition de la façade est réalisée en matériaux de qualité.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou si elles contribuent à l'identité du quartier.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes de manière préférentielle en tuile de pays dite « tige de botte ». Dans tous les cas, les tuiles brunes et les imitations de tuiles non intégrées à l'environnement urbain du projet seront interdites. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Les annexes d'habitations telles que garages, ateliers, buanderies... doivent être composées en harmonie avec la construction principale préférentiellement en ayant recours aux mêmes matériaux de couvertures. En cas de recours à d'autres matériaux de couverture, les matériaux choisis devront s'intégrer avec l'environnement voisin et l'architecture de la construction principale.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

Les toits courbes sont autorisés.

Les toitures 4 pentes sont interdites.

Les toitures en croupe ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Dans le cas où la construction se situe à l'angle de deux voies
- En vue de conserver l'harmonie des toitures avec les bâtiments existants
- Dans le cas où la construction est caractéristique de l'architecture locale (maison de maître), tant au niveau de la toiture que des proportions, des ouvertures, des modénatures sur façades...).

Les débordements de toiture en pignon et en façade (bas de pente) sont autorisés dans la limite d'un débord maximal de 20 centimètres.

Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées si elles participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures terrasses situées en limite(s) séparative(s) ne devront pas être aménagées.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement. L'intégration dans les toitures devra être soignée : centrée dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite. Les clôtures en bois tressé et en brande sont interdites à l'alignement et le long de la marge de recul éventuelle.

La clôture sera composée :

Soit par :

- Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement, doublé ou non par une haie végétale. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage rigide ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- Une haie végétale
- Un grillage doublé d'une haie végétale

Les clôtures grillagées ou ajourées en partie basse (jusqu'à la cote « 2100 ») sont recommandées. La partie supérieure peut être pleine.

La hauteur et les matériaux des clôtures seront étudiés en fonction de l'harmonie générale du projet et de sa perception depuis l'espace public

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UT / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l’application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d’assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places de stationnement requises
Logement	1 place par logement. En outre, pour les opérations comportant plusieurs logements, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs	Une place de stationnement par tente ou emplacement (caravane, mobile-home) ainsi qu'un espace collectif de stationnement comprenant un nombre de places égal au minimum à 20% du nombre d'emplacements du camping. Cet espace devra rester accessible pendant la durée d'exploitation du camping notamment en dehors des heures d'ouverture.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d’arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UT 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE UT 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE UT 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UT 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES AU

- **La zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 1AU est conditionnée à la réalisation **d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.**

La zone AU se compose de plusieurs secteurs :

- **La zone 1AU** à vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales.
- **La zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. **Le secteur 2AU** dispose d'une vocation mixte destiné à recevoir à moyen ou long terme des habitations collectives ou individuelles, mais aussi des services, activités commerciales.

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone 1AU se situe en zones bleues (B0 et B1) du PPRL de la Baie de Bourgneuf. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article 1AU 2.2.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. La pratique du camping et l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars, en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. L'ouverture de carrière ou de gravière
8. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
9. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous les biens de consommation inutilisables,

Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone 1AU se situe en zones bleues (B0 et B1) du PPRL de la Baie de Bourgneuf. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions (et leurs annexes) à usage d'habitat, de commerces, de services ou d'équipements collectifs.
2. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 15/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AU 1.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
6. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages. Afin de limiter les impacts paysagers et les nuisances potentiellement générées, un secteur privilégié d'implantation de l'éolienne pourra être recommandé ou imposé.

Article 1AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **5 mètres** à partir d'une opération de plus de 2 constructions ou 2 logements (minimum).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées. Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'insérer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante, pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sera imposée si la voie dessert plus de 5 lots/logements et/ou présente une longueur de plus de 60 mètres. L'aire de retournement devra a minima disposer d'un diamètre de 18 mètres pour que la collecte des ordures ménagères puisse s'effectuer en porte à porte. A défaut, la collecte devra s'effectuer à l'entrée de la voie.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, notamment en cas de voie à sens unique de circulation.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement conformes au règlement intercommunal de service de collecte des Déchets Ménagers et Assimilés), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales (réseau primaire et secondaire)

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres voies publiques et privées

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions, hors garages et annexes, doivent être implantées :

- Soit en limite des voies publiques et privées et des emprises publiques ;
- Soit avec **un recul minimal de 3 mètres** par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques ;

Les annexes doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les garages, qu'ils soient une annexe ou inclus à la construction principale, doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques. Le recul minimal de 2 mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées selon un alignement ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'une opération d'ensemble, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE 1AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes et aux annexes qui ont la possibilité de s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, les constructions, à l'exception des piscines, doivent s'implanter soit en limite(s) séparative(s), soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur au sommet de façade de la construction).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur de celle-ci, en limite séparative, ne doit pas excéder 3 mètres au sommet de façade et/ou 4 mètres au point le plus haut. Toutefois, afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30/12/2015, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1
- + 1 mètre en zone bleue B0
- + 1 mètre en zone rouge

Les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2 mètres. Le retrait minimal de 2 mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol, excepté les piscines, ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'une opération d'ensemble, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 80 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures) et 9 mètres au point le plus haut (faitage ou attique).

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+1+comble ou R+1+attique).

Hauteur des constructions situées en zones bleues et/ou en zones rouges du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf :

Afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf, la hauteur au sommet de façade maximale autorisée pour les constructions, y compris les annexes, est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1 ;
- + 1 mètre en zone bleue B0 ;
- + 1 mètre en zone rouge.

10.3. Hauteur relative

La hauteur à l'égout maximale des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.

ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Une architecture en harmonie avec les constructions voisines pourra ainsi être imposée (analyse à l'échelle de l'îlot). Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de projets d'architecture contemporaine, sous réserve que celui-ci soit justifié et s'intègre dans son environnement immédiat.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les annexes seront réalisées en matériaux présentant une harmonie avec la construction principale (sans pour autant que les mêmes matériaux soient utilisés). Dans tous les cas, les matériaux métalliques (tôle, laqué...) sont interdits.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions

voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Dans tous les cas, les matériaux composant les façades doivent être de qualité. En cas de bardage, ceux-ci devront présenter un aspect bois et non un caractère brillant.

Les commerces sont exemptés de la présente disposition dès lors que la composition de la façade est réalisée en matériaux de qualité.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou si elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes de manière préférentielle en tuile de pays dite « tige de botte ». Dans tous les cas, les tuiles brunes et les imitations de tuiles non intégrées à l'environnement urbain du projet seront interdites. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Les annexes d'habitations telles que garages, ateliers, buanderies... doivent être composées en harmonie avec la construction principale préférentiellement en ayant recours aux mêmes matériaux de couvertures. En cas de recours à d'autres matériaux de couverture, les matériaux choisis devront s'intégrer avec l'environnement voisin et l'architecture de la construction principale.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

Les toits courbes sont autorisés.

Les toitures 4 pentes sont interdites.

Les toitures en croupe ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Dans le cas où la construction se situe à l'angle de deux voies ;
- En vue de conserver l'harmonie des toitures avec les bâtiments existants ;
- Dans le cas où la construction est caractéristique de l'architecture locale (maison de maître), tant au niveau de la toiture que des proportions, des ouvertures, des modénatures sur façades...).

Les débordements de toiture en pignon et en façade (bas de pente) sont autorisés dans la limite d'un débord maximal de 20 centimètres.

Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées si elles participent d'une architecture contemporaine.

Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront pas être aménagées.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement. L'intégration dans les toitures devra être soignée : centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite. Les clôtures en bois tressé et en brande sont interdites à l'alignement et le long de la marge de recul éventuelle.

Les clôtures grillagées ou ajourées en partie basse (jusqu'à la cote « 2100 ») sont recommandées. La partie supérieure peut être pleine.

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

11.3.2 En limite de voie et sur les 3 premiers mètres de profondeur le long des limites séparatives

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie, l'édification d'une clôture pourra permettre de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et maximale de 1.20 mètre. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage rigide ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1.50 mètre.
 - Un grillage rigide avec un soubassement en maçonnerie de 50 cm minimum, d'une hauteur totale maximum de 1.50 mètre.
 - Un grillage rigide d'une hauteur de 1,50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- Soit par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 m

11.3.3 En limites séparatives, à partir de 5 mètres de l'alignement

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage rigide ou tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres
 - Du bois tressé (panneau, palissade...) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d’une haie vive.
- Soit par une haie végétale, d’une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit par d’autres matériaux pouvant éventuellement être autorisés lorsque ceux-ci s’intègrent à l’environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 2 mètres.

Le rattrapage des différences de niveaux entre les sections de clôtures maçonnées ou en pierres apparentes, devra être réalisé de manière progressive et continue sur la totalité des 2 m. Les clôtures en escalier seront refusées.

11.3.4. En cas de limite séparative de fond de parcelle contiguë à un Espace Boisé Classé

La clôture sera composée :

- Soit par :
 - Un mur de soubassement, enduit des deux côtés ou en pierres de pays apparentes, intégré à son environnement d’une hauteur maximale de 0.25 mètres. Ce mur peut être surmonté de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, l’ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.
 - Un grillage, d’une hauteur maximum de 2 mètres
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d’une haie vive.
- Soit par une haie végétale, d’une hauteur maximale de 2 mètres

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d’harmonie entre elles.

ARTICLE 1AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l’application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d’assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l’usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu’elle soit autorisée dans la zone	
Logement	1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement présentant une surface de plancher supérieure à 60 m². En outre, pour les opérations d’aménagement ou de construction comportant plusieurs logements, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerce	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente
Artisanat, industrie et entrepôt	En fonction des besoins.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à

moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Coefficient de pleine terre

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.3 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE 1AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Une partie de la zone 2AU se situe en zones bleues (B0 et B1) du PPRL. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en 2AU et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone 2AU.
2. Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
3. La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 15/04/2019.
4. Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes.
5. Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL.
6. Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux-autorisés au sein de l'article 2AU2.

Article 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 15/04/2019), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 2AU 1.
2. Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et à condition que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone d'urbanisation future.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).

Dans les parcelles zonées en 2AU et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

1. Les changements de destination à vocation habitat à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité de l'existant.
2. Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.
3. Les extensions d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées à la mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité de leurs utilisateurs.
4. Les implantations d'équipements publics liés à des activités de plein air, y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable.

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie existante, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales (réseau primaire et secondaire)

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres voies publiques et privées

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions, hors garages et annexes, doivent être implantées :

- Soit en limite des voies publiques et privées et des emprises publiques ;
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les annexes doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les garages, qu'ils soient une annexe ou inclus à la construction principale, doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites des voies publiques et privées et des emprises publiques. Le recul minimal de trois mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions

relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, celui-ci pourra s'implanter à l'alignement ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes et aux annexes qui ont la possibilité de s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions, à l'exception des piscines, doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite(s) séparative(s), celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur au sommet de façade de la construction).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur de celle-ci, en limite séparative, ne doit pas excéder 3 mètres au sommet de façade et/ou 4 mètres au point le plus haut. Toutefois, afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30/12/2015, la hauteur maximale autorisée en limite séparative est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1

- + 1 mètre en zone bleue B0
- + 1 mètre en zone rouge

Les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 2 mètres. Le retrait minimal de 2 mètres se mesure à compter de la paroi du bassin de la piscine.

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol, excepté les piscines, ne sont pas concernées par les règles édictées au 7.1.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 80 % de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures) et 9 mètres au point le plus haut (faitage ou attique).

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+1+comble ou R+1+attique).

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

Hauteur des constructions situées en zones bleues et/ou en zones rouges du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf :

Afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions constructives prévues au titre III du règlement du PPRL de la Baie de Bourgneuf, la hauteur au sommet de façade maximale autorisée pour les constructions, y compris les annexes, est majorée de :

- + 0,5 mètre en zone bleue B1 ;
- + 1 mètre en zone bleue B0 ;
- + 1 mètre en zone rouge.

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures grillagées ou ajourées en partie basse (jusqu'à la côte « 2100 ») sont recommandées.
La partie supérieure peut être pleine.

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

ARTICLE 2AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Extrait du rapport de présentation :

« CARACTERE DES ZONES A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 151-23 du Code de l'Urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau...). »

6° A titre exceptionnel, le règlement du PLU peut « *délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés* » :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le secteur A correspond aux zones agricoles au sein desquels le développement de l'activité agricole n'est pas contraint (possibilité d'évolution des bâtiments existants, de création de nouveaux sièges d'exploitation, logements de fonction...).

La zone comprend un **sous-secteur Ap** correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère exceptionnelle à préserver notamment au titre des dispositions de la loi littoral (coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage) en application des articles L 121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'exploitation agricole des terres est possible mais le développement de nouveaux sièges / sites d'exploitation ne l'est pas. Ces secteurs se situent en frange de l'urbanisation existante.

Le secteur **A 121-23** correspond à une zone agricole de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions des articles L121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme issues de

la loi n°862 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n°89-6 94 du 20 septembre 1989 (articles R 121-4 à R121-6 du Code de l'Urbanisme). La zone A121-23 se situe en dehors des espaces proches du rivage et permet une évolution limitée des bâtiments ainsi que les aménagements ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

Un secteur Ac : zone agricole où sont exercées des activités traditionnelles liées à la présence de la mer (activités conchyliques) et hors espaces remarquables.

Un secteur Ac121-23 : situé au niveau du chemin des ostréiculteurs et du Polder de la Prise, il correspond à des espaces remarquables, à l'intérieur desquels sont exclusivement autorisées les constructions et installations liées à l'activité conchylique.

Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone A se situe dans les zones bleues du PPRL de la Baie de Bourgneuf. Une grande proportion de parcelles sont également impactées par un zonage rouge au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites, et notamment :

- Les affouillements et exhaussements de sol non mentionnés à l'article A2.
- L'extension des constructions existantes autres que celles mentionnées à l'article A2 et leurs annexes.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation ou submersion marine (voir annexe spécifique du règlement), le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau d'une part et l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux d'autre part, afin de ne pas aggraver ou augmenter le risque d'inondation.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone A ;
2. Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion ;
3. La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 15/04/2019 ;
4. Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL ;
5. Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone A ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en bleu au PPRL ;
2. Les constructions de nouvelles piscines couvertes ;
3. Les changements de destination des bâtiments vers la vocation habitat.

En secteurs Ac et Ac121-23 :

1. La construction de logements de fonction est interdite ;

Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone A se situe dans les zones bleues du PPRL de la Baie de Bourgneuf. Une grande proportion de parcelles sont également impactées par un zonage rouge au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-14-b° du code de l'urbanisme et sous réserve de la conformité avec les dispositions de la loi Littoral, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans les zones A et Ap :**

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.
2. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (voies, réseaux divers, éoliennes...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dès lors que ces ouvrages techniques présentent de faibles dimensions
4. Les ouvrages de transport d'électricité HTB peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
5. Dans la zone d'aléa moyen retrait-gonflement argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.
6. La création d'accès ou de voie d'accès, de stationnement et d'installation d'assainissement individuel n'est admise que pour les constructions autorisées dans la zone ou pour les constructions déjà existantes au sein de la zone.

- **En zone A 121-23, dans les cas prévus par les articles R123-1 à R123-33 du Code de l'Environnement et dans les conditions prévues par l'article L123-2 du Code de l'Environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

7. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
8. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
9. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
10. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - b. dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
 - c. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

- **En zone A seulement**

11. les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Sont considérées comme telles :

- les bâtiments agricoles liés au processus de production sous réserve de respecter le principe de réciprocité vis-à-vis des tiers et des zones constructibles situées à proximité ;
- les autres constructions agricoles dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de la (ou des) exploitation(s).
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et à condition que ce logement de fonction soit lié et nécessaire à l'exploitation agricole (type de production, statut, âge...) et sous réserve que le logement soit implanté au cœur de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation.

Les recommandations incluses au sein de la Charte Départementale pour une gestion économe de l'espace en matière de logements de fonction sont à respecter.

- La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole.
 - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
12. La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans création de logement supplémentaire, dans le respect des conditions prévues par l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme et des surfaces existantes avant destruction.
13. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
14. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines, sous réserve d'être identifiés aux documents graphiques du règlement et sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, naturels et Forestiers.
15. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU (24/04/2019), dans une limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires, et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
16. L'aménagement ou la réfection des habitations existantes.

En secteur Ac, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

17. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux activités conchyliques et de pêche et notamment :

- Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
- Les installations et constructions afférentes aux activités conchyliques et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - Les bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : purification, lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaires, salle commune...
- Les extensions de constructions existantes ou les changements de destination de bâtiments existants vers une vocation de bâtiments d'accueil, de vente et de dégustation de la production... ;
- Les travaux liés à l'exploitation conchylicole et l'entretien des claires

En secteur Ac121-23, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

18. les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et le cas échéant, dans le respect des occupations possibles sur le Domaine Public Maritime Naturel sur lequel ces espaces sont parfois situés (concessions) ;

Article A 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE A 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Le long des routes départementales

Les nouvelles constructions et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales (réseau primaire et secondaire)

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination sont autorisés sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres voies publiques et privées

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées **à au moins 5 mètres de l'alignement** d'une voie publique ou privée

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées selon un alignement ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante, de valeur ou en bon état, régulièrement édifiée avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile

6.3. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires ;
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

ARTICLE A 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

19. lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
20. Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre, (en extension de la construction d'habitation à laquelle ils se rattachent)
21. Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE A 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Hauteur absolue

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+comble ou R+attique)

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **3.5 mètres** au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures).

Cette disposition ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif, ni les bâtiments agricoles (existants ou futurs), ni les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation.

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

ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Une architecture en harmonie avec les constructions voisines pourra ainsi être imposée. Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de projets d'architecture contemporaine, sous réserve que celui-ci soit justifié et s'intègre dans son environnement immédiat.

11.2.2 Façades

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

Dans tous les cas, les matériaux composant les façades doivent être de qualité. En cas de bardage, ceux-ci devront présenter un aspect bois et non un caractère brillant.

Pour les bâtiments à usage agricole, les teintes seront préférentiellement sobres et veilleront à s'intégrer au paysage avoisinant.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou paysager.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux bâtiments agricoles.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes de manière préférentielle en tuile de pays dite « tige de botte ». Dans tous les cas, les tuiles brunes et les imitations de tuiles non intégrées à l'environnement urbain du projet seront interdites. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme (24 avril 2019), ne respectant pas la pente imposée, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

Les toits courbes sont autorisés.

Les toitures 4 pentes sont interdites.

Les toitures en croupe ne sont autorisées que dans les cas suivants :

22. Dans le cas où la construction se situe à l'angle de deux voies
23. En vue de conserver l'harmonie des toitures avec les bâtiments existants
24. Dans le cas où la construction est caractéristique de l'architecture locale (maison de maître), tant au niveau de la toiture que des proportions, des ouvertures, des modénatures sur façades...).

Les débordements de toiture en pignon et en façade (bas de pente) sont autorisés dans la limite d'un débord maximal de 20 centimètres.

Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées si elles participent d'une architecture contemporaine.

Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement. L'intégration dans les toitures devra être soignée : centrée dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite. Les clôtures en bois tressé et en brande sont interdites à l'alignement et le long de la marge de recul éventuelle.

Les clôtures grillagées ou ajourées en partie basse (jusqu'à la cote « 2100 ») sont recommandées. La partie supérieure peut être pleine.

11.3.2 En limite de voie et sur les 3 premiers mètres de profondeur le long des limites séparatives :

La clôture éventuelle sera composée :

25. Soit par :

- a. Un grillage rigide avec un soubassement en maçonnerie de 50 cm maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.50 mètre.
- b. Un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1.50 mètre.
Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- c. Soit par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

11.3.2 En limites séparatives, à partir de 5 mètres de l'alignement

La clôture sera composée :

26. Soit par :

- a. Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres
- b. Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- Soit par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit par d'autres matériaux pouvant éventuellement être autorisés lorsque ceux-ci s'intègrent à l'environnement paysager et qu'ils ne sont pas occultants ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE A / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Extrait du rapport de présentation :

« CARACTERE DES ZONES N

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 151-24 CU).».

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **Un secteur N** de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique d'intérêt
- **Un secteur N121-23** : espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce secteur correspond aux espaces présentant un caractère remarquable au titre du Code de l'Urbanisme **et** situés à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage.
- **Un secteur NL**, naturel de loisirs. Secteurs à préserver au sein desquels des aménagements légers de valorisation du site et de développement d'une offre de loisirs peuvent être autorisés via la réalisation de constructions (car continuité de l'urbanisation : avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny). Un sous-secteur **NL1** est délimité au Porteau et plage de la Grande Côte afin de permettre également une valorisation touristique mais sans constructions nouvelles (discontinuité de l'urbanisation) et un sous-secteur **NL2** est spécifiquement créé au Daviaud (aménagements liés à l'équipement existant et à ses conditions d'accessibilité uniquement).
- **Un secteur Nm** en vue de la gestion du domaine public maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques
- **Un secteur Nm121-23** : secteur délimité en vue de la gestion du domaine public maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques
- **Une zone NT** : correspondant aux équipements d'hébergements touristiques situés au sein de la forêt domaniale et dans laquelle seule l'évolution limitée du bâti est autorisée. Elle comprend un secteur **NT** (hôtellerie de plein air, ...), un secteur **NTc1** (colonies, constructions à destination d'hébergement touristique de groupes existantes)
- **Un secteur Neq** : secteurs situés en milieux naturels ou agricoles accueillant des équipements d'infrastructure structurants (station d'épuration de la Grande Côte, bassins de lagunage à la Braconnière, centre de transfert / déchetterie (Les Cinq Journaux))
- **Un secteur Np** (naturel portuaire) autorisant les aménagements et installations liés au port du Pont Neuf, le long de la Taillée
- **Un secteur Npv**, situé à proximité de la déchetterie des Cinq Journaux et destiné à accueillir une centrale photovoltaïque au sol.
- **Un secteur Nst** au niveau du projet d'aire de stockage aux Gâts ;
- **Un secteur Nco** qui permet les installations et constructions légères démontables liées aux activités de loisirs, nautiques et balnéaires.
- **Une zone Nca** qui permet les travaux d'aménagement et de rénovation des cales de mise à l'eau de la commune.

Chapitre 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015 », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU. Les prescriptions relatives à l'urbanisme sont rappelées dans le présent règlement.

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une partie de la zone N se situe en zone bleue (B1) du PPRL de la Baie de Bourgneuf. Une grande proportion de parcelles sont également impactées par un zonage rouge (RU) au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, et notamment :

1. Les affouillements et exhaussements de sol non mentionnés à l'article N2.
2. L'extension des constructions existantes autres que celles mentionnées à l'article N2 et leurs annexes.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation ou submersion marine (voir annexe spécifique du règlement), le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau d'une part et l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux d'autre part, afin de ne pas aggraver ou augmenter le risque d'inondation.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage bleu au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone N ;
2. Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 11-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion ;
3. La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 15/04/2019 ;
4. Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
5. Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL ;
6. Les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings, ou parcs résidentiels de loisirs ainsi que tous travaux ayant pour conséquences une augmentation de la vulnérabilité de l'existant.
7. La pratique du camping-caravaning sur parcelle nue privée.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

1. L'ensemble des activités et autres usages du sol interdites dans l'ensemble de la zone N ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en bleu au PPRL ;
2. Les créations de logement de fonction ou d'hébergement par aménagement ou rénovation ou par changement de destination de bâtiments existants
3. Les constructions de nouvelles piscines couvertes ;
4. Les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques ;
5. Les changements de destination des bâtiments vers la vocation habitat.

Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, un principe d'inconstructibilité s'applique. Son interdites toutes les nouvelles constructions et aménagements autres que ceux disposant de mesures dérogatoires signalés dans l'article N2 du présent document.

En secteurs NTc1 sont interdits :

Les constructions, installations, aménagements, travaux à destination de terrains de camping-caravanage, de parcs résidentiels de loisirs et aires de stationnement pour camping-cars.

Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Une partie de la zone N se situe en zone bleue (B1) du PPRL de la Baie de Bourgneuf. Une grande proportion de parcelles sont également impactées par un zonage rouge (RU) au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-14-b° du code de l'urbanisme et sous réserve de la conformité avec les dispositions de la loi Littoral, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone (N, NL, NL1, NL2, NCo, NCa, N121-23, Nm121-23, NT, NTc1, Neq, Nst, Npv, Np) :

1. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
2. Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à la réalisation des ouvrages et installations du raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et Noirmoutier.
3. Les ouvrages et installations nécessaires au raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et Noirmoutier.
4. Les ouvrages de transport d'électricité HTB peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les travaux d'entretien ou de maintenance des ouvrages de transport d'électricité sont également autorisés.

Dans les zones N, NL, NL1, NL2, NT, NTc1, Neq, Nst, Npv, Np :

1. Les ouvrages de transport d'électricité HTB peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Le changement de destination des constructions existantes identifiées au PLU au titre de l'article L151-11, du Code de l'Urbanisme.
3. Dans la zone d'aléa moyen retrait-gonflement argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.
4. Les installations, aménagements, ouvrages et travaux directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des milieux naturels et/ou des boisements.
5. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, aires de jeux.
6. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.
7. Les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (voies, réseaux divers, ...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dès lors que ces ouvrages techniques présentent de faibles dimensions.
8. Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

9. La création d'accès ou de voie d'accès, de stationnement et d'installation d'assainissement individuel n'est admise que pour les constructions autorisées dans la zone ou pour les constructions déjà existantes au sein de la zone.

En zone N :

1. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU (24/04/2019), dans une limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaires et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
2. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines, sous réserve d'être identifiés aux documents graphiques du règlement et sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
3. L'aménagement ou la réfection des habitations existantes.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans création de logement supplémentaire, dans le respect des conditions prévues par l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme et des surfaces existantes avant destruction.
5. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
6. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

En zone N 121-23, dans les cas prévus par les articles R123-1 à R123-33 du Code de l'Environnement et dans les conditions fixées par l'article L123-2 du Code de l'Environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a. les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- b. dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- c. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

En secteur Nm 121-23, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
2. L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.
3. Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

En secteur Nm peut être autorisé(e)s :

1. Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
2. Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.
3. L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.
4. Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

En secteur NT, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations, aménagements et travaux liées aux activités exercées sur place : camping-caravaning, activités de loisirs...
2. Les extensions et rénovations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (24/04/2019), sous réserve que ces extensions présentent un caractère limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (24/04/2019).

En secteur NTc1, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les extensions et rénovations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (24/04/2019), sous réserve que ces extensions présentent un caractère limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (24/04/2019).

En secteur Neq, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les extensions, installations, aménagements et travaux liés aux équipements d'infrastructure existants à la date d'approbation du PLU (stations d'épuration, usine de traitement des déchets / déchetterie...).

En secteur Npv, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les installations, aménagements et travaux liés à la vocation de la zone.

En secteur Nst, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les installations, aménagements et travaux liés et nécessaires au projet de création d'une aire de stockage de véhicules aux Gâts, notamment les installations légères ou démontables.

En secteur NL, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les aires de stationnement pour la fréquentation du public
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation loisirs notamment dans le cadre d'une valorisation touristique ou d'évolution des équipements existants. Ces constructions, installations, aménagements et travaux doivent s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel du site.
3. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

En secteur NL1, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. Les installations, aménagements et travaux à vocation loisirs notamment dans le cadre d'une valorisation touristique. Ces installations, aménagements et travaux doivent s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel du site.
3. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
4. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
5. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

En secteur NL2, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les aires de stationnement pour la fréquentation du public
2. Les installations, aménagements et travaux à vocation loisirs notamment dans le cadre d'une valorisation touristique (Ecomusée du Daviaud). Ces installations, aménagements et travaux doivent s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel du site.
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
5. La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, régulièrement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme.

6. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

En secteur Nco peuvent être autorisé(e)s :

1. Les aménagements et équipements légers à vocation de loisirs, démontables et démontés à la fin de la saison touristique.

En secteur Nca peuvent être autorisé(e)s :

1. Les travaux d'aménagement, d'entretien ou de rénovation nécessaires à l'utilisation des cales de mise à l'eau existantes.

En secteur Np peuvent être autorisé(e)s :

1. Les installations, aménagements et travaux liés à la vocation de la zone : zone portuaire du Pont Neuf.

Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, le principe d'inconstructibilité s'applique en dehors des cas suivants :

1. Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
2. L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
3. Les aménagements et constructions prévus aux articles L. 121-4 et L. 121-5 du code de l'urbanisme.
4. Les équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage.

Article N 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les conditions d'accès définies ci-après concernent les accès automobiles et non piétonniers.

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pourra être imposé.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

4.3. Réseaux divers

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE N 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, poteaux, pylônes, transformateurs, liaisons de transport d'électricité souterraines, mobilier enterré ou semi-enterré de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.1. Le long des routes départementales

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales (réseau primaire et secondaire)

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination sont autorisés sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des réseaux de canaux

Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux rives des réseaux primaires
- 7 mètres par rapport aux rives des réseaux secondaires

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

6.3. Le long des autres voies publiques et privées

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées **à au moins 5 mètres de l'alignement** d'une voie publique ou privée

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées selon un alignement ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal).
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile.

ARTICLE N 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un **retrait minimal de 7 m** par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale, c'est-à-dire que cette extension ou surélévation ne conduise pas à rendre la construction moins conforme que l'existant vis-à-vis de la règle générale.
2. Lorsque le projet concerne une annexe
3. Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre (en extension de la construction d'habitation à laquelle ils se rattachent) ;
4. Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE N 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est non réglementée en zone N

En secteurs NI, Nt, Ntc1 et Neq :

L'emprise au sol maximale est fixée à **15%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En dehors des zones Nt, NI et Ntc :

10.2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **3.5 mètres** au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures).

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+comble ou R+attique)

Cette disposition ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif.

En zone Nt, NI et Ntc1 uniquement :

10.3. Hauteur absolue

Au-delà de la ligne d'égout ou de l'acrotère, un seul niveau peut être aménagé (R+1+comble ou R+1+attique)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** au sommet de façade (à l'égout ou à l'acrotère des toitures).

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des annexes devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction principale dont elles dépendent.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation est limitée à 3.50 mètres.

ARTICLE N 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

11.2. Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.2.1. Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite. Les clôtures en bois tressé et en brande sont interdites à l'alignement et le long de la marge de recul éventuelle.

Les clôtures grillagées ou ajourées en partie basse (jusqu'à la côte « 2100 ») sont recommandées. La partie supérieure peut être pleine.

La clôture éventuelle sera composée :

1. Soit par :
 - a. Un grillage rigide avec un soubassement en maçonnerie de 50 cm maximum, d'une hauteur totale maximum de 1.50 mètre.
 - b. Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- Soit par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m

En zones rouge et bleue du PPRL :

Les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

11.2.2. En limites séparatives, à partir de 5 mètres de l'alignement

La clôture sera composée :

2. Soit par :
 - a. Un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres
 - b. Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie vive.
- Soit par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit par d'autres matériaux pouvant éventuellement être autorisés lorsque ceux-ci s'intègrent à l'environnement paysager et qu'ils ne sont pas occultants ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE N / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public). Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels par unité paysagère de la commune est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.3 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité / salubrité, les coupes et abattages peuvent être autorisés après déclaration préalable en mairie. La replantation d'arbres d'essences équivalentes pourra alors être exigée.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

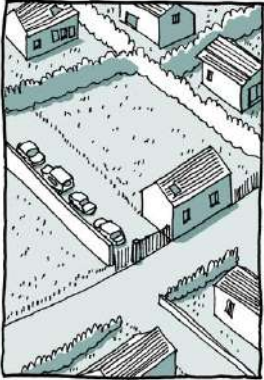
ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

Annexe au règlement :

Gestion des aires de stationnement et dépôt de véhicules

Plusieurs définitions peuvent être interprétées pour juger d’une aire ou d’un dépôt de véhicules. L’objectif est d’encadrer leur prolifération sur le territoire, de limiter l’imperméabilisation des sols et d’offrir des alternatives à la voiture.



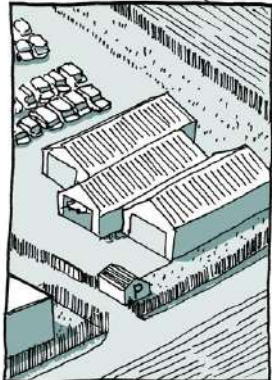
1 - 9

Aire de stationnement de moins de 9 places.



10 - 49

Aire de stationnement entre 10 et 49 places, si ouverte au public et à distinguer des dépôts selon la définition du règlement



50 et +

Dépôts de véhicules

Résumé des autorisations possibles des aires de stationnement :

	 1-9	 10-49	 50 et +
En zone U résidentielle	Autorisé	interdit	interdit
En zone U économique	Autorisé*	interdit	interdit
En zone A ou N	Autorisé*	interdit	interdit

**Si associé à une habitation existante, sur la même unité foncière et dans un rayon de 100 mètres max (en A et N).*

Ces aires devront privilégier des revêtements perméables.

Envoyé en préfecture le 10/10/2024

Reçu en préfecture le 10/10/2024

Publié le

ID : 085-218500122-20240930-2024_155E-DE

