



0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

2a- Projet d'aménagement  
et de développement durable

2b- Orientations d'aménagement

**3 - Règlement**

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes  
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux  
avis et à l'enquête

# 3

## Règlement

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du 15 juin 2012

le Maire



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

## SOMMAIRE

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	10
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	31
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD .....	41
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	51
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL .....	57
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM.....	64
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP .....	71
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uz.....	78
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>91</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....	92
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe.....	102
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	109
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>111</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	112
<b>TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>122</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	123

## **TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

### Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Article R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité énoncées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'**article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

5. Les règles spécifiques des **lotissements** approuvées antérieurement à la publication du POS restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

## 6. Archéologie

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces

dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones de protection de stations d'épuration et de barrage, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits, les secteurs de bâtiments annexes, ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones inondables, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

### Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, UL et Um délimitées par des tiretés.
  2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
  3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés
  4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
  5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
  6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.
- D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1<sup>er</sup> alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.



## ARTICLE 5 – BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction après sinistre peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de trois ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé....,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

## ARTICLE 6 – ENERGIE RENOUVELABLE

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

## ARTICLE 7 – DEFINITIONS COMMUNES

### **Emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume au sol de la construction (débords et surplombs inclus) et la surface du terrain d'assiette du projet.

### **Coefficient d'occupation des sols :**

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme : "Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ».

### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L130-1 du code de l'urbanisme).

**Espace libre :**

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

**Voies et emprises publiques ou privées :**

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), desservant au moins deux lots.

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

**Annexe :**

Constructions accolées à la construction principale.

**Dépendance :**

Bâtiment non destiné à l'habitat, **détaché ou non** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, local technique, carport, serres ...).

**Hauteur des constructions :**

La hauteur fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude admise entre le point haut de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. La plupart du temps, et ceci est précisé dans le règlement, le point haut est référencé à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère. Parfois, il est référencé en « hauteur hors tout », ce qui est caractérisé par le faitage ou l'acrotère mais ne prend pas en compte les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

**Surface de plancher :**

Article R112-2 du code de l'urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades 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 mètre ;
- 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 manœuvres ;

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. »

## **ARTICLE 8 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS**

La commune de Mesquer est soumise aux risques suivants :

- risque sismique (aléa modéré),
- risque de mouvement de terrain, plus particulièrement risque d'érosion côtière,
- risque de retrait-gonflement des sols lié aux argiles (aléas faible et moyen),
- risque d'inondation marine, et plus particulièrement application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme au sein des zones soumises au risque,
- risque tempête.

Des documents d'information détaillés figurent en annexe du PLU.

**TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les changements de destination des constructions à usage commercial en activité à la date d'approbation de la présente révision, au bénéfice du logement, à l'exception des cas prévus à l'article Ua 2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Ua 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2,

- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les changements de destination des constructions à usage commercial, en activité à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où :
  - leur activité est reconduite dans un autre local de la commune,
  - ou s'il s'agit d'un local jouxtant l'habitation du propriétaire et d'une surface hors œuvre nette inférieure à 75 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Accès**

- Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles à la RD 52B, au niveau du hameau de Trévin.
- 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 difficile 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. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussées : 5 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m, pour les voies desservant plus de deux lots
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

## **II. Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement aux réseaux de télécommunications doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

## **III. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **c) Eaux pluviales**

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

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

**6.1 - Hors agglomération**, le nu des façades des constructions doit être implanté à 25 m au moins de l'axe des RD 52 et RD 52B.

**Des implantations différentes** sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

**6.2.1 - En agglomération, le nu des façades des constructions** doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

**6.2.2 - Des implantations différentes** sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet borde une voie piétonne,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement.

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.

**6.2.3 - Implantations des dépendances :**

Aucune dépendance ne sera autorisée entre l'alignement de la voie et le nu des façades de la construction, sauf pour les terrains d'angle.

## ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les règles d'implantation s'imposent à chaque lot d'une opération, y compris après division foncière.
- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Ua6 :**  
Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une seule marge latérale égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une dépendance inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

- **Au-delà de la bande de 20m :**

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une dépendance inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

Les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à l'adossement à 3m20 peuvent être implantées en limite de propriété, dans la limite d'un linéaire inférieur à 20 m calculés sur la ou les parties de la ou des constructions implantées en limites. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5m20, en ce qui concerne la partie comprise dans les 6 m de marge de recul.

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les bâtiments doit être égale ou supérieure de 4 m.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

Dans les lotissements et opérations groupées valant division, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir au milieu de la façade de la construction sur rue.

- Au-delà, la hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessous peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines, notamment en cas d'adossement.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.
- La hauteur maximale des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent n'est pas limitée, de même que celle des constructions à usage d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des dépendances ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

##### **a) Rénovation**

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

##### **b) Constructions**

- Les dépendances de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction principale.
- Les extensions aux constructions principales ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.

**c) Toitures**

- Les panneaux solaires et les châssis sont autorisés en toiture. Ils devront être complètement intégrés dans le plan de toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas, ni pour l'extension des constructions existantes déjà couvertes en tuiles.
- Des toitures-terrasses pour une superficie inférieure à 30% de l'emprise globale de la construction pourront être acceptées.
- Pour les autres constructions autres qu'habitations, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

**d) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessous.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou de lisses en bois, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1,80 m maximum,
- par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est limité à 1,80 m de hauteur maximum.

L'emploi de clôtures aveugle en béton moulé est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## **ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 - Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de plancher:

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas imposé de nombre minimum de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au-dessus de 2 000 m<sup>2</sup> : 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.5 - Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue entre les normes pour l'hôtel et pour le restaurant
- Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits
- Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.6 - Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123.1.12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

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

Le choix des essences les plus favorables font l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe.

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

La zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Elle prolonge les centres anciens et correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Un secteur dans cette zone, à l'île de Pra de Roi, doit respecter des orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

Elle comprend un sous-secteur :

- Uba, où la densité existante est plus faible que dans le reste de la zone Ub, afin de respecter l'équilibre de certains programmes d'opérations d'aménagement antérieurs au présent PLU.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Ub 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les lotissements à usage d'activité.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Dans le secteur de l'île de Pra de Roi, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## **ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Accès**

- Hors agglomération, est interdit tout accès direct des constructions nouvelles aux voies suivantes : RD 452, RD 52, RD 252.



- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons.

## **II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 5 m,
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m pour les voies desservant plus de 2 lots.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

## **II. Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement aux réseaux de télécommunication doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

## **III. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

### **b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **c) Eaux pluviales**

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

- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

#### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, tout terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- La superficie affectée à ce dispositif devra être entièrement située en zone constructible.

#### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

**6.1 - En dehors du secteur de La Noë, le nu des façades des constructions** doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies et doit respecter un retrait minimal par rapport à l'axe des différentes voies départementales dans les conditions suivantes :

- |  |   |      |
|--|---|------|
| - RD 452 - RD 52                       | ) | 25 m |
| - raccordement de la RD 452 à la RD 52 | ) | 25 m |
| - autres RD                            | ) | 15 m |

**6.2 - En dehors du secteur de La Noë, des implantations différentes** sont possibles, à l'exception des routes départementales dès lors qu'on serait hors agglomération, sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité du règlement énoncé à l'article Ub6.1, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement.

**6.3 - En dehors du secteur de La Noë, des implantations différentes** sont possibles, le long des routes départementales dès lors qu'on serait hors agglomération, dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,

- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

#### **6.4 - Implantations des dépendances en agglomération :**

Aucune dépendance ne sera autorisée entre l'alignement de la voie et le nu des façades de la construction, sauf pour les terrains d'angle.

#### **6.5 - Secteur de La Noe :**

Le nu des façades des constructions doit être implanté partiellement ou en totalité à l'alignement ou en retrait de 3m au moins par rapport à l'alignement des voies internes à l'opération, et doit respecter hors agglomération un retrait de 8 m au moins par rapport à l'alignement de la RD 52b.

**Des implantations différentes** sont possibles lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

### **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 - En dehors du secteur de La Noe :**

- Les règles d'implantation s'imposent à chaque lot d'une opération y compris après division foncière.

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Ub6 :**

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une dépendance inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

- **Au-delà de la bande de 20m :**

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une dépendance inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,

- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

Les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à l'adossement à 3m20 peuvent être implantées en limite de propriété, dans la limite d'un linéaire inférieur à 20 m calculés sur la ou les parties de la ou des constructions implantées en limites. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5m20, en ce qui concerne la partie comprise dans les 6 m de marge de recul.

#### **7.2 - Secteur de La Noe :**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être :

- au moins égale à 1,5 m dans le cas d'un mur pignon
- au moins égale à 3 m dans le cas d'un mur donnant vue sur un mur voisin

### **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les bâtiments doit être égale ou supérieure à 4 m.

### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les lotissements et les permis groupés valant division, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### **En secteur Ub :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

#### **En secteur Uba :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir au milieu de la façade de la construction sur rue.

Au-delà, la hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

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

**10.1 - La hauteur maximale des constructions** autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

**10.2 -** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

### **a) Rénovation**

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Constructions**

- Les dépendances de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction principale.
- Les extensions aux constructions principales ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.

**c) Toitures**

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas.
- Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses pour des parties inférieures à 30% de l'emprise globale de la construction seront acceptées pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

**d) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessous.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou de lisses en bois, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1,80 m maximum,
- par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est limité à 1,80 m de hauteur maximum.

L'emploi de clôtures aveugle en béton moulé est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## **ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 - Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de plancher :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas imposé de nombre minimum de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au-dessus de 2 000 m<sup>2</sup> : 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.5 - Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue entre les normes pour l'hôtel et pour le restaurant
- Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits
- Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.6 - Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123.1.12 du Code de l'Urbanisme.

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



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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1. du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent), voire comprise, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>c</sub>

La zone U<sub>c</sub> est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Elle prolonge les centres de villages et hameaux et correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article U<sub>c</sub> 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article U<sub>c</sub> 2,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les lotissements à usage d'activité.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Accès

- Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles aux voies suivantes : RD 52 et RD 52B.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,

les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons.

## **II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussées : 5 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m, pour les voies desservant plus de 2 lots.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## **ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **II. Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement aux réseaux de télécommunication doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **c) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, tout terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- La superficie affectée à ce dispositif devra être entièrement située en zone constructible.

## ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

**6.1 - Le nu des façades des constructions** doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies et doit respecter un retrait minimal par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes :

- RD 52 et RD 52B : 25 m
- autres RD : 15 m

**6.2 - Des implantations différentes** sont possibles, sauf le long des routes départementales, sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité du règlement énoncé à l'article Uc6.1, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf marges recul RD).

**6.3 - Des implantations différentes** sont possibles, le long des routes départementales, dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

**6.4 - Implantations des dépendances :**

Aucune dépendance ne sera autorisée entre l'alignement de la voie et le nu des façades de la construction, sauf pour les terrains d'angle dès lors que ladite voie n'est pas départementale.

## ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les règles d'implantation s'imposent à chaque lot d'une opération y compris après division foncière.

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Uc6 :**

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une dépendance inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

- **Au-delà de la bande de 20m :**

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m, à l'exception des dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une dépendance inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet concerne une annexe détachée d'une hauteur inférieure ou égale à 3m à l'égout et si cet égout est implanté sur la limite séparative,
- lorsque le projet s'adosse à une construction existante de valeur et en bon état,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

Les constructions dont la hauteur hors tout à l'adossement est inférieure à 3m20 peuvent être implantées en limite de propriété, dans la limite d'un linéaire inférieur à 20 mètres, calculés sur la ou les parties de la ou des constructions implantées en limites. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5m20.

**ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les bâtiments doit être égale ou supérieure à 4 m.

**ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les lotissements et les permis groupés valant division, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

## **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir ou de l'accotement au milieu de la façade de la construction sur rue.

Au-delà, la hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

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

**10.1 - La hauteur maximale des constructions** autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

**10.2 -** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

### **a) Rénovation**

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.



**b) Constructions**

- Les dépendances de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction principale.
- Les extensions aux constructions principales ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.

**c) Toitures**

- Les panneaux solaires et les châssis sont autorisés en toiture. Ils devront être complètement intégrés dans le plan de toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas, ni pour l'extension des constructions existantes déjà couvertes en tuiles.
- Des toitures-terrasses pour une superficie inférieure à 30% de l'emprise globale de la construction pourront être acceptées.
- Pour les autres constructions autres qu'habitations, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

**d) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessous.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou de lisses en bois, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1,80 m maximum,
- par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est limité à 1,80 m de hauteur maximum.

L'emploi de clôtures aveugle en béton moulé est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

### **12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.3 - Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de plancher :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas imposé de nombre minimum de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au-dessus de 2 000 m<sup>2</sup> : 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.5 - Etablissements divers :**

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue entre les normes pour l'hôtel et pour le restaurant
Cliniques, foyers :	1 place pour 2 lits
Salles de réunion, de sport, de spectacle :	1 place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement :	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **12.6 - Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123.1.12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1. du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent), voirie comprise, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

La zone Ud est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Elle prolonge les centres anciens et correspond à un type d'urbanisation en ordre discontinu, dans un environnement très paysager et peu dense, disposant des équipements essentiels.

Un secteur dans cette zone, au Petit Garret, doit respecter des orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Ud 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ud 2,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'activité.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Dans le secteur du Petit Garret, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## ARTICLE Ud 3 - VOIRIE ET ACCES

### **I. Accès**

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons.

## **II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussées : 5 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## **ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **II. Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement aux réseaux de télécommunication doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **c) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, tout terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

- La superficie affectée à ce dispositif devra être entièrement située en zone constructible.

## ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

**6.1 - Le nu des façades des constructions** doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies et doit respecter un retrait minimal par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes :

- |  |   |      |
|--|---|------|
| - RD 452 - RD 52                       | ) |      |
| - raccordement de la RD 452 à la RD 52 | ) | 25 m |
| - autres RD                            | ) | 15 m |

**6.2 - Des implantations différentes** sont possibles, sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité du règlement énoncé à l'article Ud6.1, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf marges recul RD).

### **6.3 - Implantation des dépendances :**

Aucune dépendance ne sera autorisée entre l'alignement de la voie et le nu des façades de la construction, sauf pour les terrains d'angle.

## ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les règles d'implantation s'imposent à chaque lot d'une opération y compris après division foncière.



### **7.1 - Implantation des constructions principales ayant une toiture à deux versants principaux :**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

### **7.2 - Implantation des autres constructions principales, ayant une toiture différente :**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que la partie rejoignant la limite ne dépasse pas une hauteur de 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère.
- Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite, les constructions doivent respecter une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

### **7.3 - Implantation des dépendances :**

Les dépendances inférieures à 30 m<sup>2</sup> dont la hauteur maximale à l'adossement est inférieure à 3m20 peuvent être implantées en limite de propriété, dans la limite d'un linéaire d'au plus 15 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5m20.

## **ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les bâtiments doit être égale ou supérieure à 4 m.

## **ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les lotissements et les permis groupés valant division, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

## **ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir ou de l'accotement au milieu de la façade de la construction sur rue.

Au-delà, la hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée

ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

**10.1 - La hauteur maximale des constructions traditionnelles** autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures.  
La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

**10.2 - La hauteur maximale des constructions d'architecture contemporaine** (toitures en terrasses, cintrées ou monopentes) autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 7m hors tout.

En cas de toiture en pente, le comble ne pourra être aménagé que sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

**10.3 -** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

### **a) Rénovation**

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Constructions**

- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine seront autorisées.
- Les dépendances de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction principale.

- Les extensions aux constructions principales ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.

### **c) Toitures**

- Les panneaux solaires et les châssis sont autorisés dans le plan de toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou en zinc pré-patiné. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas.
- Les toitures en tuiles pourront être autorisées au regard de l'environnement du projet.
- Toutefois, des toitures-terrasses, ou monopentes ou cintrées, y compris végétalisées, sont également autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine. Pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses seront acceptées pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les dépendances.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

### **d) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessous.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou de lisses en bois, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1,80 m maximum,
- par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est limité à 1,80 m de hauteur maximum.

L'emploi de clôtures aveugle en béton moulé est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## ARTICLE Ud 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation :

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

### 12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.3 - Constructions à usage de commerce :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de plancher:

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas imposé de nombre minimum de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au-dessus de 2 000 m<sup>2</sup> : 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.5 - Etablissements divers :

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue entre les normes pour l'hôtel et pour le restaurant
Cliniques, foyers :	1 place pour 2 lits
Salles de réunion, de sport, de spectacle :	1 place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement :	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.6 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123.1.12 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE Ud 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1. du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent), voire comprise, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

### **ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

La zone Ue est destinée aux constructions à usage de petites industries, de service, d'artisanat et de commerce.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Ue 2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ue 2,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité sur place,
- Les locaux de surveillance sont autorisés à condition d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité. Dans la mesure où cette règle ne pourrait être respectée, un seul local par activité pourra être autorisé en détachement sous réserve qu'il n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Accès

Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles aux voies suivantes : RD 252 et RD 52.

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,

les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

## **II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussées : 6.50 m
  - largeur minimale de plate-forme : 10 m.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **II. Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la



législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**b) Eaux pluviales**

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

**ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

**ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

**Le nu des façades des constructions** doit être implanté en retrait d'au moins :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 52 et de la RD 252,
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

**Des implantations différentes** sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

**ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les bâtiments doit être égale ou supérieure à 6 m.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception des volumes techniques exigeant, sur justification, une dimension plus importante sans excéder 12 m.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses.
- par un grillage.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

#### **ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

#### **ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de stationnement et de stockage doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.

#### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings-caravanings, parcs résidentiels de loisirs et activités d'hôtellerie.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article UL2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les terrains aménagés pour le camping-caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les locaux de surveillance sous réserve qu'il n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise,
- Les logements de fonction à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 120 m<sup>2</sup> et que leur nombre soit limité à 1 par établissement,
- Les locaux de bureaux, services et commerces à condition d'être liés et nécessaires à l'activité exercée sur place,

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les équipements et constructions de sport et loisirs ouverts au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au publics,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

## **ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Accès**

- Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles aux voies suivantes : RD 252, RD 52 et RD 52b.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussées : 6 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m.

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **II. Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

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

#### **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Le nu des façades des constructions** doit être implanté en retrait d'au moins :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 52, RD 52B et RD 252,
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD,
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

**Des implantations différentes** sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

#### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à la hauteur hors tout de la construction avec un minimum de 6 m.

#### **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à

partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir au milieu de la façade de la construction.

La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

- 10.1 - La hauteur maximale des constructions** autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3,80m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.
- 10.2 -** Cette disposition ne s'applique pas aux infrastructures ludiques (toboggans aquatiques,...) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 10.3 -** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 10.4 -** Il pourra être dérogé à cette règle de hauteur dans le cas d'une structure d'hébergement édifiée en hauteur dans un arbre.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.

### **a) Toitures**

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas, ni pour les constructions de résidences légères de loisirs.



- Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses pour des parties inférieures à 30% de l'emprise globale de la construction seront acceptées pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

#### **b) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses.
- par un grillage.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## **ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

### **12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.3 - Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de plancher:

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas imposé de nombre minimum de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au-dessus de 2 000 m<sup>2</sup> : 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.4 - Etablissements divers :**

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue entre les normes pour l'hôtel et pour le restaurant
Salles de réunion, de sport, de spectacle :	1 place pour 2 personnes

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1. du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

La zone Um est destinée à accueillir les activités maricoles et nautiques.

Elle comprend un sous-secteur Ume compris en site Natura 2000.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article Um2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Le changement de destination autre que pour les activités aquacoles et nautiques.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

- **Dans les secteurs compris en espaces remarquables**, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123.1 à R 123.33 du code de l'environnement, **les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des**

**milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :**

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres 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 ;
  - b) 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 ;
  - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - 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 ;
  - e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

**En dehors des espaces remarquables et du sous-secteur Ume :**

- Les constructions et installations directement liées aux activités maricoles et nautiques et leurs annexes,
- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination ni création de logement supplémentaire
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- Les annexes aux constructions existantes, à condition d'avoir au plus 30 m<sup>2</sup> de superficie.

**En sous-secteur Ume :**

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'activités maricoles.

**ARTICLE Um 3 - VOIRIE ET ACCES**

**I. Accès**

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussées : 6 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour

## **ARTICLE Um 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **II. Electricité et télécommunications**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

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

## **ARTICLE Um 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE Um 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe des RD, et d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

**Des implantations différentes** sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

## **ARTICLE Um 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE Um 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance de tout point d'une construction par rapport à l'autre doit être égale ou supérieure à 4 m.

## **ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

## **ARTICLE Um 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir ou de l'accotement au milieu de la façade de la construction sur rue.

Au-delà, la hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée

ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

**10.1 - La hauteur maximale des constructions** hors tout ne peut excéder 7 m.

**10.2 -** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.
  
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## **ARTICLE Um 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

## **ARTICLE Um 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de



l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

#### **ARTICLE Um 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

La zone Up correspond à un secteur patrimonial du bourg de Mesquer, présentant un potentiel d'urbanisation sous réserve du respect d'orientations d'aménagement pour une partie et de la recherche d'une qualité architecturale particulièrement soignée.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Up1 correspondant à un ensemble patrimonial existant,
- Up2 en prolongement du Up1 et soumis à orientations d'aménagement.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'implantation d'activités économiques, artisanales et de loisirs,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

**De plus, en Up1 :**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- L'aménagement d'une partie de la zone est soumis à orientations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les dépendances aux constructions existantes, à condition d'être situées à moins de 15 m de l'habitation principale.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

**De plus en secteur Up1 :**

- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve d'être limitées à 30% de la S.H.O.B. existant à la date d'approbation du P.L.U.

**De plus en secteur Up2 :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve d'être en contiguïté les unes avec les autres et de présenter la traduction d'une recherche architecturale soignée, en référence et en harmonie avec l'entité patrimoniale déjà présente sur le site.
- Les aménagements dans ce secteur devront respecter les orientations d'aménagement figurant au P.L.U.

**ARTICLE Up 3 - VOIRIE ET ACCES**

**I. Accès**

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons.

### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussées : 3 m
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## **ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **II. Electricité et télécommunications**

Les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement aux réseaux de télécommunication doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements devront favoriser le traitement naturel des eaux pluviales en permettant de les restituer au milieu naturel tout en créant un cadre esthétique et attrayant, notamment par :
  - un réseau de fossés ou de noues,
  - des zones engazonnées,
  - des espaces verts absorbants,
  - des bassins paysagés.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **ARTICLE Up 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE Up 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les implantations devront être en compatibilité avec les orientations d'aménagement portées en annexe du PLU.

## **ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

## **ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir ou de l'accotement au milieu de la façade de la construction sur rue.

Au-delà, la hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

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

**10.1 - La hauteur maximale des constructions** ne peut excéder 3,80m à l'égout des toitures, le comble ne pouvant être aménagé que sur un niveau. La hauteur des parties venant en extension est limitée à celle de l'égout de toiture de la construction existante. Il en va de même en cas de reconstruction d'un bâtiment existant.

**10.2 -** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

### **a) Rénovation**

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes. La surélévation est interdite.

### **b) Constructions**

- Les dépendances de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction principale.
- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances utiliseront les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Toute construction nouvelle devra être dans une recherche architecturale soignée en référence et en harmonie avec l'ensemble patrimonial pré-existant dans la zone.

### **c) Toitures**

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture. Ils devront toutefois être complètement intégrés au pan de toiture.
- Les toitures des constructions doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas.

### **d) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessous.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou de lisses en bois, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1,80 m maximum,

- par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est limité à 1,80 m de hauteur maximum.

L'emploi de clôtures aveugle en béton moulé est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## **ARTICLE Up 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Deux garages ou deux places de stationnement sont exigés par logement. Il doit être prévu un minimum d'une place supplémentaire en parking commun pour trois logements. Ces parkings communs seront prévus dans le ou les opérations d'aménagement.

## **ARTICLE Up 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

## **ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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



## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uz

La zone Uz correspond à des secteurs urbanisables par procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). Cette zone se décompose en deux sous-secteurs :

- Uzp pour la ZAC de Promota,
- Uzv pour la ZAC du Vranel.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Uz 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uz 2,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activité.

**De plus, en sous-secteur Uzp :**

- Les appentis, petits garages ou autres petits locaux en dépendance détachée de la construction principale.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées soumises à déclaration et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

**De plus, en sous-secteur Uzp :**

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans la limite de 20% supplémentaire de SHON par rapport à la SHON initiale. La volumétrie et les caractéristiques architecturales d'origine devront être respectées ou s'adapter aux caractéristiques du bâti environnant.
- L'extension des constructions préexistantes à la ZAC, exclusivement pour les constructions disposant d'un maximum de 200 m<sup>2</sup> de SHON et dont l'emprise au sol est inférieure à 10% de la superficie totale du terrain. Cette extension est autorisée dans la limite de 95 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire

## ARTICLE Uz 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Accès

- Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles aux RD 52 et 452.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons.

### II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

	Uzp	Uzv
largeur minimale de chaussées	3,5 m	5 m
largeur minimale de plate-forme	8 m	8 m

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement aux réseaux de télécommunication doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

#### **De plus, en sous-secteur Uzp :**

Les coffrets de distribution seront intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

### III. Assainissement

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE Uz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-  
TIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE Uz 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations de distribution électriques et d'assainissement.

**6.1 - En sous-secteur Uzp :**

Les constructions doivent être implantées avec une marge de retrait d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie et ou de l'espace public. Cette règle peut être ramenée à 3 m en fonction de la configuration de la parcelle.

Les faîtages des constructions sont parallèles ou perpendiculaires aux voies de desserte.

Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles 11 (clôtures) et 13 (plantations).

La reconstruction en cas de sinistre s'effectue dans le respect de l'implantation initiale.

Les extensions se font dans le prolongement des constructions actuelles en respectant la règle de recul mentionnée ci-dessous :

- Les constructions par rapport au littoral doivent avoir un recul minimum de 25 m par rapport au rivage.
- Afin de faciliter la création de la servitude de passage, aucune adaptation mineure ne peut être accordée, sauf en cas de reconstruction après sinistre si le recul de 25 m ne peut être observé.

**6.2 - En sous-secteur Uzv :**

a) **Le nu des façades des constructions** doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies et doit respecter un retrait minimal par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes :

- RD 452 - RD 52	)	
- raccordement de la RD 452 à la RD 52	)	25 m
- autres RD	)	15 m

b) **Des implantations différentes** sont possibles, hormis le long des routes départementales, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf marges recul RD).

c) **Des implantations différentes** sont possibles, le long des routes départementales, dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

**ARTICLE Uz 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations de distribution électriques et d'assainissement.

**7.1 - En sous-secteur Uzp :**

Les constructions seront accolées à au moins une limite séparative ou alors devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 m.

L'implantation en limite de mitoyenneté n'est autorisée que dans une bande de 0 à 20 m calculée à partir de l'emprise de la voie desservant la parcelle.

L'implantation des annexes est interdite sur les limites de parcelles orientées vers les coupures vertes. Elle est autorisée sur les autres limites sans pouvoir excéder une longueur de 10 m sur lesdites limites.

#### **7.2 - En sous-secteur Uzv :**

##### **- Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Ub6 :**

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une annexe inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

##### **- Au-delà de la bande de 20m :**

La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m.

Les constructions dont la hauteur maximale à l'adossement est inférieure à 3m20 peuvent être implantées en limite de propriété, dans la limite d'un linéaire d'au plus 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5m20.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction concerne une annexe inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet concerne une annexe détachée d'une hauteur inférieure ou égale à 3m à l'égout et si cet égout est implanté sur la limite séparative,
- lorsque le projet s'adosse à une construction existante de valeur et en bon état,
- lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

## ARTICLE Uz 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction par rapport à l'autre doit être égale ou supérieure à la plus grande hauteur de la construction réalisée avec un minimum de 6 m.

## ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### En sous-secteur Uzp :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

### En sous-secteur Uzv :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

## ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir ou de l'accotement au milieu de la façade de la construction sur rue.

Au-delà, la hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

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

- 10.1 - La hauteur maximale des constructions** autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

- 10.2 -** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.



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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

### a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### b) Constructions

- Les annexes et dépendances de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction principale.
- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.
- Les annexes édifiées dans la bande des 20 m définie à l'article Uz7 doivent être accolées à la construction principale.

### c) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 35 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas.
- Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses pour des parties inférieures à 20% de l'emprise globale de la construction seront acceptées pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.

- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

#### **d) Clôtures**

Les murs et murets en pierre, d'édification traditionnelle, seront conservés et entretenus.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser la limite de propriété.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessous.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

#### **En sous-secteur Uzp :**

##### Clôtures en bordure d'espaces boisés et de places publiques :

Elles doivent être végétales et pourront atteindre une hauteur maximum de 1m80.

##### Clôtures sur l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m50 maximum de hauteur.
- par des ensembles constitués par des éléments soit en bois, soit métalliques, soit en plastique, soit en béton d'une hauteur inférieure à 1m50.
- par des haies végétales d'une hauteur inférieure à 1m50.
- par un grillage d'une hauteur inférieure à 1m50.

L'emploi de clôtures aveugle en béton moulé est interdit.

##### Clôtures sur les limites séparatives :

Elles doivent être constituées soit :

- par des ensembles constitués par des éléments soit en bois, soit métalliques, soit en plastique, soit en béton d'une hauteur inférieure à 1m80.
- par des haies végétales d'une hauteur inférieure à 1m80.
- par un grillage d'une hauteur inférieure à 1m80.

Elles peuvent recevoir un soubassement aveugle d'une hauteur inférieure ou égale à 0m50, la hauteur totale de la clôture restant inférieure à 1m80.

#### **En sous-secteur Uzv :**

##### Clôtures sur l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m20 maximum de hauteur.

- par des ensembles constitués par des éléments soit en bois, soit métalliques, soit en plastique, soit en béton d'une hauteur inférieure à 1m20.
- par des haies végétales d'une hauteur inférieure à 1m20.
- par un grillage d'une hauteur inférieure à 1m20.

L'emploi de clôtures aveugle en béton moulé est interdit.

**Clôtures sur les limites séparatives :**

Elles doivent être constituées soit :

- par des ensembles constitués par des éléments soit en bois, soit métalliques, soit en plastique, soit en béton d'une hauteur inférieure à 1m80.
- par des haies végétales d'une hauteur inférieure à 1m80.
- par un grillage d'une hauteur inférieure à 1m80.

Elles peuvent recevoir un soubassement aveugle d'une hauteur inférieure ou égale à 0m50, la hauteur totale de la clôture restant inférieure à 1m80.

**De plus, en sous-secteur Uzp :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **ARTICLE Uz 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation :**

#### **En sous-secteur Uzp :**

Maison individuelle sur terrain < 1000 m<sup>2</sup> : 1 place couverte ou non de stationnement

Maison individuelle sur terrain > 1000 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

#### **En sous-secteur Uzv :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 - Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de plancher :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas imposé de nombre minimum de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au-dessus de 2 000 m<sup>2</sup> : 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.5 - Etablissements divers :**

Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants, cafés :	1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtels-restaurants :	la norme la plus contraignante est retenue entre les normes pour l'hôtel et pour le restaurant
Cliniques, foyers :	1 place pour 2 lits
Salles de réunion, de sport, de spectacle :	1 place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement :	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**12.6 - Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123.1.12 du Code de l'Urbanisme.

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

## **ARTICLE Uz 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1. du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

### **De plus, en sous-secteur Uzv :**

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent), voirie comprise, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

## **ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **En sous-secteur Uzp :**

La surface de plancher autorisée est de 10 130 m<sup>2</sup>. Cette valeur comprend :

- la surface de plancher propre à l'habitat : 9 130 m<sup>2</sup>,
- 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont attribuées à l'extension des constructions existantes,
- La surface de plancher des constructions annexes nécessaires à la mise en place du projet : 500 m<sup>2</sup>.

### **En sous-secteur Uzv :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.30.

**TITRE III. DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU, insuffisamment équipée, est destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat et de commerces et services compatibles avec l'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Cette zone est destinée à l'urbanisation par le biais d'une opération groupée à réaliser en 1 ou 2 tranches.

Son aménagement doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- Les entrepôts,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'activité.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- **L'aménagement de chaque secteur 1AU pourra se faire en 1 ou 2 tranches, mais sera obligatoirement sous forme d'opération groupée.**
- Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- Dans les programmes de logements, en opération groupée, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, un pourcentage de 10% minimum de la surface de plancher devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social (en accession ou en locatif).

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les annexes ou dépendances aux constructions existantes, à condition d'être situées à moins de 15 m de l'habitation principale et d'avoir moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.



- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

### II. Accès

- Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles à la RD 52b.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons.

### III. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : 5 m,
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m pour les voies desservant plus de 2 lots.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### II. Electricité et télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, sont à la charge du promoteur.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement aux réseaux de télécommunication doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

### III. Assainissement

#### a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### c) Eaux pluviales

- Les aménagements devront favoriser le traitement naturel des eaux pluviales en permettant de les restituer au milieu naturel tout en créant un cadre esthétique et attrayant, notamment par :
  - un réseau de fossés ou de noues,
  - des zones engazonnées,
  - des espaces verts absorbants,
  - des bassins paysagés.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les implantations devront être en compatibilité avec les orientations d'aménagement portées en annexe du PLU.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les implantations devront être en compatibilité avec les orientations d'aménagement portées en annexe du PLU.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les implantations devront être en compatibilité avec les orientations d'aménagement portées en annexe du PLU.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les lotissements et les permis groupés valant division, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Pour les vingt premiers mètres comptés à partir de l'alignement sur une voie, le niveau de référence est celui du trottoir ou de l'accotement au milieu de la façade de la construction sur rue.

Au-delà, la hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

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

**10.1 - La hauteur maximale des constructions** autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures ou 6m à l'acrotère.

En cas de toiture en pente, le comble ne pourra être aménagé que sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

**10.2 -** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

### **a) Constructions**

- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine seront autorisées.
- Les annexes et dépendances de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction principale.
- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

#### **b) Toitures**

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas.
- Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses pour des parties inférieures à 20% de l'emprise globale de la construction seront acceptées pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

#### **c) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessous.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou de lisses en bois, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1,80 m maximum,
- par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est limité à 1,80 m de hauteur maximum.

L'emploi de clôtures aveugle en béton moulé est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

### **12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.3 - Constructions à usage de commerce :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de plancher :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas imposé de nombre minimum de places
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au-dessus de 2 000 m<sup>2</sup> : 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.5 - Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue entre les normes pour l'hôtel et pour le restaurant
- Cliniques, foyers : 1 place pour 2 lits
- Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 2 personnes
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.6 - Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123.1.12 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1. du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des colotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent), voirie comprise, de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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



## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe, insuffisamment équipée, est destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation de petites industries, de service, d'artisanat et de commerce, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Son aménagement doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

### ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les activités de commerce de détail d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 1AUe 2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUe 2,
- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier.

## **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité sur place,
- Les locaux de surveillance sont autorisés à condition d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité. Dans la mesure où cette règle ne pourrait être respectée, un seul local par activité pourra être autorisé en détachement sous réserve qu'il n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Accès**

- Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles aux voies suivantes : RD 52.

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussées : 6.50 m
  - largeur minimale de plate-forme : 10 m.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les fonds arrières.

## **ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

## II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

## III. Assainissement

### a) Eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### b) Eaux pluviales

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

## ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les implantations devront être en compatibilité avec les orientations d'aménagement portées en annexe du PLU.

**De plus, le nu des façades des constructions** doit être implanté en retrait d'au moins :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 52,
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

**Des implantations différentes** sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,

- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

### **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

### **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les bâtiments doit être égale ou supérieure à 6 m.

### **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

### **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception des volumes techniques exigeant, sur justification, une dimension plus importante sans excéder 12 m.

### **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,

- leur tenue générale.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles peuvent être doublées par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

Elles doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses.
- par un grillage.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

**ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de stationnement et de stockage doivent être végétalisées.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU comprend un sous-secteur 2AUe correspondant à l'extension de la ZA de Kergoulinet.

### ARTICLE 2AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 2AU- 3 à 2AU- 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 2AU- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être implantées à 5m au moins de l'alignement.



## **ARTICLE 2AU- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

**7.1.** Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

**7.2.** Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...ou lorsque le projet consiste en une isolation par l'extérieur.

## **ARTICLE 2AU- 8 à 2AU- 14**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**TITRE IV. DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE  
AGRICOLE**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle se décompose en trois secteurs :

- Aa, correspondant à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, réservés à l'agriculture et aux activités qui s'y rattachent.
- Ab, correspondant à des secteurs où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.
- Ad, espaces dédiés à la saliculture et à l'aquaculture en dehors des espaces remarquables.

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.
- Tout projet d'installation et/ou de construction doit se soumettre aux dispositions de la loi littoral.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.
- Le stationnement des caravanes quelque soit la durée, à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires de camping à la ferme en secteur Aa.

**De plus, en secteurs Ab et Ad :**

- toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ab2 et Ad2.

**De plus, en secteurs Ad :**

- le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

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

- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et l'entretien du réseau hydraulique et des marais.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

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

### **En secteur Aa :**

- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- En outre, tout projet de construction ou d'installation agricole ne pourra être autorisé que sous réserve que cette implantation ait lieu en dehors des espaces proches du rivage, qu'elle soit justifiée par l'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées et qu'il ne soit pas porté atteinte à l'environnement ou aux paysages ces travaux requérant l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale des Sites, perspectives et des Paysages.
- Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) à condition d'être développées sur l'exploitation agricole et de donner lieu à utilisation de locaux existants dépendant de cette exploitation.
- Les aires naturelles de camping à la ferme,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future. Toutefois, les installations créées dans le cadre d'une mise aux normes ne seront pas soumises à ce recul.

- La construction de locaux destinés à la vente, à la transformation de produits de l'activité agro-touristique ou à sa promotion, à condition qu'ils soient réalisés sur le siège de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m maximum).
- Toute création de logements, dans les conditions énoncées ci-après, devra respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport à des bâtiments et installations d'élevage, à l'exception du logement de fonction de l'exploitant concerné par ces bâtiments d'élevage.
- Les extensions des logements existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante,
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, etc.), ou un logement de fonction lié et nécessaire à l'exploitation agricole, à condition :
  - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
  - que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme, liée à l'activité agricole, et accessoire à l'exploitation,
  - que les bâtiments concernés n'aient plus aucune vocation agricole,
  - qu'il ne crée pas de logement supplémentaire à l'exception d'un logement de fonction à condition qu'il soit indispensable,
  - que l'assainissement non collectif soit réalisable.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
- Les dépendances aux constructions existantes, à condition de ne pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent et d'avoir moins de 30 m<sup>2</sup> de superficie, l'ensemble des dépendances ne devant pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante et à une distance d'au plus 50 mètres de celle-ci.

**En secteurs Ab :**

- La rénovation des bâtiments agricoles existants, sans changement de destination.
- Les extensions des bâtiments agricoles existants seront autorisées.

**En secteurs Ad :**

- La rénovation des bâtiments agricoles existants, sans changement de destination.

- Les extensions des bâtiments agricoles existants seront autorisées.
- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'activité salicole ou aquacole et sous réserve d'être affectées exclusivement à de l'activité.

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Accès**

- Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles aux RD 52, 52B et 452.
- 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 difficile 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. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune entrave (barrières, barbelés...) ne doit être apportée à la libre circulation des piétons le long du littoral sur le passage institué par l'article L160-6 du Code de l'Urbanisme.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons.

### **II. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **II. Electricité et télécommunications**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites (article L.111.6. du Code de l'Urbanisme).

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**b) Eaux usées résiduaires**

- Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.
- Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

**c) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-  
TIBLES**

En l'absence de réseau, tout terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Ce dispositif devra être entièrement situé en zone agricole.

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 -** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait minimal par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes :

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - RD 52 et RD 452        | 35 m pour les constructions à usage d'habitat<br>25 m dans les autres cas |
| - RD 52b et 352          | 25 m  |
| - Autres voies publiques | 10 m  |



**6.2 -** Des implantations différentes, hormis le long des routes départementales, sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

**6.3 -** Des implantations différentes, le long des routes départementales, sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée,
- lorsque le projet concerne des serres agricoles sous réserve qu'elles respectent un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives.
- Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.  
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance de tout point d'une construction par rapport à l'autre doit être au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de changement de destination, la surélévation est interdite.

### **10.1 - Constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

### **10.2 - Autres constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.

### **a) Rénovation**

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Constructions**

- Les dépendances, liées à la partie habitat, de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction à usage d'habitation.
- Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites
- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,

- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

**c) Toitures**

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas.
- Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses seront acceptés pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

**d) Clôtures**

Les murs et murets en pierre, d'édification traditionnelle, seront conservés et entretenus.

Les éventuelles clôtures seront de type agricole ou composées d'éléments végétaux locaux (haies vives).

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

Les essences les plus favorables sont les essences à caractère local.

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

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

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement de certaines constructions existantes, voire quelques constructions et installations nouvelles.

La zone N comprend onze sous-secteurs :

- Nd demandant à être protégé en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances,
- Ndh correspondant aux zones humides,
- Ne délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Ils intègrent également des espaces classés Natura 2000,
- Nh1 pouvant recevoir des évolutions du bâti existant, par extensions ou dépendances mais pas de construction de nouvelles habitations,
- Nh2 pouvant recevoir des évolutions du bâti existant, par extensions ou dépendances ainsi que des changements de destination, mais pas de construction de nouvelles habitations,
- Ni correspondant à un secteur naturel destiné à accueillir du camping,
- Nlp correspondant à un espace naturel dédié à des aménagements légers,
- Nlg qui est un secteur prévu pour la pratique du golf,
- Nra correspondant à la Pointe de Merquel,
- Nrb correspondant à des secteurs résidentiels sensibles où les extensions des constructions existantes sont très limitées et où les nouvelles constructions sont interdites,
- Nm correspondant aux secteurs accueillant des installations portuaires existantes,

### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque d'inondation marine, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme, en particulier dans les secteurs compris sous la cote de 4,20 m NGF figurant en annexe du PLU.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, de même que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les affouillements, exhaussements autres que ceux autorisés à l'article N2.
- Le drainage des zones humides reportées aux documents graphiques, autrement que dans les conditions énoncées à l'article N2.
- **De plus, en secteurs Nrb et Nh**, les changements de destination autres que ceux autorisés à l'article N2.

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

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123-1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.

### En secteurs Ndh :

- Les affouillements et exhaussements de sol, liés à la gestion de l'eau.

**En secteur Ne**, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123.1 à R 123.33 du code de l'environnement, **les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :**

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les

équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 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.

**De plus, en secteur Ne**, sont autorisés les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.

**En secteurs Nd, Nh1, Nh2, Ni, Nlg, Nlp, Nm, Nra ou Nrb :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

**De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh1 et Nh2 :**

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les extensions des logements existants seront autorisées sous réserve d'être limitées à 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du P.L.U.
- La construction de dépendances aux habitations autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une emprise supérieure à 60m<sup>2</sup>, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.



**De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nra et Nrb :**

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les extensions des logements existants seront autorisées dans la continuité du bâti existant et sous réserve d'être limitées à 20% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du P.L.U.

**De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nrb :**

- La construction de dépendance aux habitations autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une emprise supérieure à 9 m<sup>2</sup>, et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

**De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh2 :**

- Les changements de destination visant à créer un nouveau logement seront admis uniquement sous conditions :
  - o de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
  - o de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.,
  - o que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial,
  - o cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

**De plus, sous réserve d'être en secteurs NI :**

- Les équipements sanitaires nécessaires à l'activité de camping.

**De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nlg :**

- Les installations nécessaires à l'activité de golf,
- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- La réalisation d'aires de stationnement paysagées.

**De plus, sous réserve d'être en secteurs Nlp :**

- Les aménagements légers de mobilier urbain liés à la fréquentation du site.

**De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nm :**

- Les ouvrages de protection contre la mer et les équipements d'infrastructure liés au mouillage.

**De plus, sous réserve d'être implantés hors des espaces remarquables, en secteurs Nm :**

- Les installations et constructions liées aux activités portuaires.

## ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Accès

- Est interdit tout accès direct des constructions nouvelles aux RD 52, 52B et 452.
- 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 difficile 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. Concernant les accès sur routes départementales, cette appréciation relève du Conseil Général
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune entrave (barrières, barbelés...) ne doit être apportée à la libre circulation des piétons le long du littoral sur le passage institué par l'article L160-6 du Code de l'Urbanisme.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons.

### II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article N 1 sont interdits.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomène de retour d'eau.

### **II. Electricité et télécommunications**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites (article L.111.6. du Code de l'Urbanisme).

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-  
TIBLES**

- En l'absence de réseau, toute construction autorisée dans les conditions de l'article N2 doit être accompagnée de la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.
  
- Ce dispositif devra être entièrement situé dans le même sous-secteur que la construction auquel il se rattache.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 – Implantation par rapport à la limite haute du rivage :**

En dehors des secteurs Nra et Nrb, toutes constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

En secteurs Nra et Nrb, toutes constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 25 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

**6.2 -** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait minimal par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions suivantes :

- RD 52 et RD 452                    35 m pour les constructions à usage d'habitat  
  25 m dans les autres cas
- RD 52b et 352                    25 m
- Autres voies publiques            10 m

**6.3 -** Des implantations différentes sont possibles, hormis le long des routes départementales, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction borde une voie piétonne.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

**6.4 -** Des implantations différentes, le long des routes départementales, sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est en extension limitée d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, sans création de logement nouveau et sans réduction de la marge de recul existant,
- lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – En secteur Nra :**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à un minimum de 6 mètres en retrait des limites séparatives.
- Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

### **7.2 – En secteur Nrb :**

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent s'implanter que sur l'une des limites séparatives et doivent respecter un retrait d'au minimum 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. Lorsqu'elles ne sont sur aucune limite, les constructions doivent observer un retrait minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites.
- Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.  
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance de tout point d'une construction par rapport à l'autre doit être au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de changement de destination, la surélévation est interdite.

10.1 - Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.2 - Autres constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m au faîtage.

10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

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

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.

### **a) Rénovation**

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.
- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Constructions**

- Les dépendances, liées à la partie habitat, de plus de 20m<sup>2</sup> seront en harmonie avec la construction à usage d'habitation.
- Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites

- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
  - la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.

**c) Toitures**

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise. Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction de vérandas.
- Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses seront acceptés pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.
- Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

**d) Clôtures**

Les murs et murets en pierre, d'édification traditionnelle, seront conservés et entretenus.

Les éventuelles clôtures seront de type agricole ou composées d'éléments végétaux locaux (haies vives).

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences les plus favorables sont les essences à caractère local.

- Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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