



**COMMUNE DE BADEN**

**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

**MODIFICATION N°6 DU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil municipal du 3 avril 2018

Le Maire,  
Michel BAINVEL

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>13</b>
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA .....	14
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB .....	21
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD .....	32
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI .....	39
CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL .....	45
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>52</b>
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU .....	53
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU .....	64
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>68</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	69
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N A T U R E L L E S E T F O R E S T I E R E S.....</b>	<b>80</b>
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....	81
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL .....	92
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NR .....	99
<b>ANNEXES.....</b>	<b>106</b>

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Baden.

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES  
LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À  
L'UTILISATION DES SOLS**

- a. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R.111-1 à R.111-47, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-25 à R.111-47 qui restent applicables.
- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « liste et plan des servitudes d'utilité publique »,
  - les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « loi d'orientation pour la ville », et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau », et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994, sur la protection et la mise en valeur des paysages, et ses décrets d'application,
  - les dispositions des articles L.142-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
  - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
  - les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement,
  - les règlements d'urbanisme des lotissements, dont ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme,
  - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-42 et R.111-43 du Code de l'urbanisme,

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil général en date du 11 septembre 1992, en application des dispositions des articles L.142-3 et R.142-4 du Code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés à l'article L.123-1 et L.123-2 du Code de l'urbanisme.

**a) Les zones urbaines dites « zones U »**

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

**b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la Commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du P.L.U. pour être constructibles.

**c) Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou aquacoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ou aquacole.

**d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

## ARTICLE 5 - DÉFINITIONS

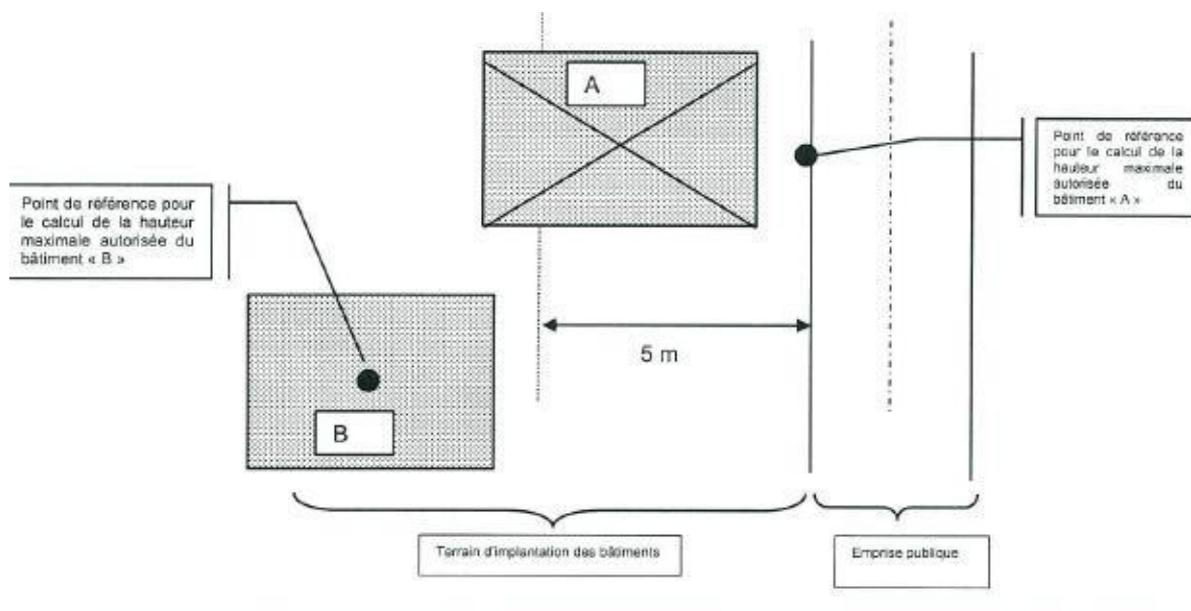
### – Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement des différentes zones est calculée à partir d'un « point référence » et pour des hauteurs définies comme suit :

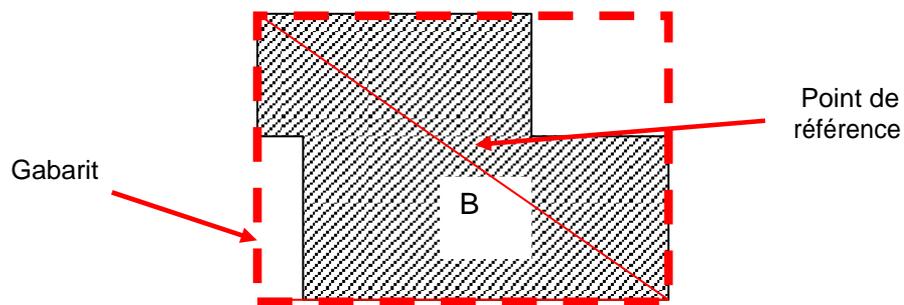
#### 1. Point Référence pour le calcul des hauteurs :

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, le point de référence correspond à la hauteur relevée en limite de propriété. Ce point référence sera pris au droit du milieu de la façade.
- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, le point de référence est pris au centre de l'emprise de chaque projet de construction, au niveau du sol naturel avanttravaux. Pour définir le centre de la construction, il sera utilisé un gabarit rectangulaire dans lequel s'insère le projet, le centre de ce gabarit constituant le point de référence.

Le schéma ci-après illustre la définition du point référence :

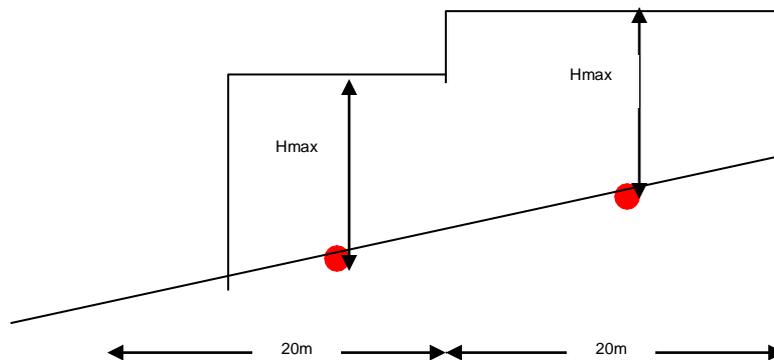


Dans le cas de la construction B, le point de référence correspondra au centre du gabarit rectangulaire dans lequel s'insère la construction comme l'exemple ci-après :



Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :

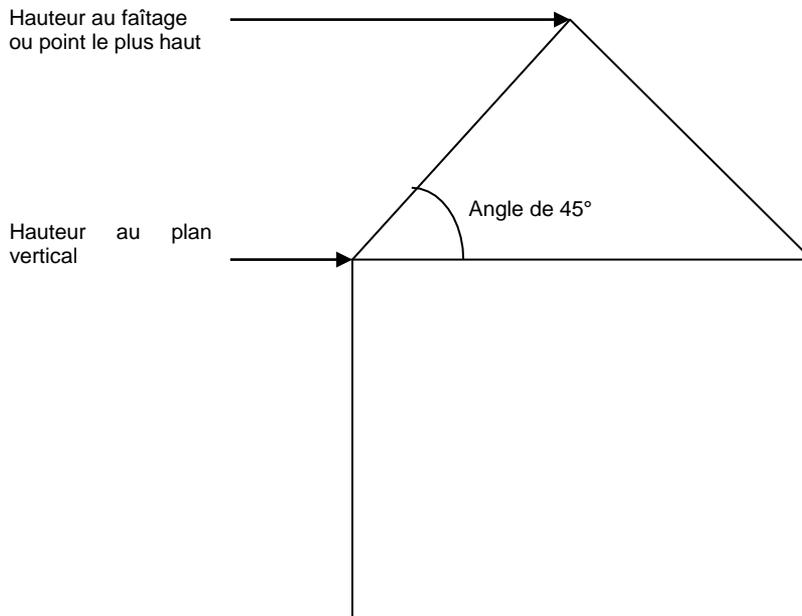


## 2. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale de toute partie de la construction est définie dans le cadre d'un gabarit de volumétrie composé comme suit :

- une hauteur au plan vertical de façade (la façade référence étant la façade la plus longue),
- une hauteur au faîtage ou « point le plus haut » calculé sur la base d'un angle de 45° par rapport à l'horizontale.

Le bâtiment doit ainsi s'inscrire en totalité dans la volumétrie définie et ce quelque soit sa forme architecturale (attique, toitures différentes, ...). Ainsi, la hauteur de l'attique ne sera pas considérée comme un acrotère. Sa hauteur résultera de son inscription dans la volumétrie définie par le gabarit.



Des ouvrages indispensables de faible emprise (garde corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, lucarne, ... - à l'exception des cheminées) pourront dépasser du gabarit ainsi défini, sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur maximale au faitage ou point le plus haut.

#### **Cas particuliers des constructions avec toiture terrasse :**

Dans ces situations la hauteur maximale autorisée est définie par une hauteur à l'acrotère de la construction.

#### **– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

- Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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 ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions 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...
- **Dépendance** : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- **Annexe** : construction **accolée** à la construction principale.
- **Les piscines** :

- sont autorisées dans les zones UA, UBa, UBb, UBg, ULc, 1AUh, NI et Nr,
- sont interdites dans la bande des 100 mètres du rivage, sauf en zones UA, UBa, UBb,
- sont interdites en zone A, Na, Nb, Nds et Ndsg,
- devront être implantées à 3 mètres des limites séparatives de propriété.

En revanche, les piscines couvertes peuvent être admises dans des zones autres que U et 1AUh dès lors que le règlement de la zone prévoit la possibilité d'édifier des dépendances. L'affectation de la dépendance peut être une piscine.

## ARTICLE 6 - DENSITÉ

### I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée à l'article 9 des règlements de zone, correspond à la superficie qu'occupe la base de la construction au sol ainsi qu'aux débords de type balcons, loggias..., c'est-à-dire le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de surface de plancher) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### II. Coefficient d'occupation des sols

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

Articles L.123-1-13 et R.123-10 du Code de l'urbanisme.

### III. Bâtiments sinistrés (Article L.111-3 du Code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié ou que sa construction est antérieure à 1945.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L.123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 8 janvier 1993).

## ARTICLE 7 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

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

## ARTICLE 8 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Par ordonnance du 20 février 2004, ainsi que conformément au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris en application de la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 les dispositions du Code du patrimoine sont en vigueur.

### 8.1. Article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 :

*« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».*

### 8.2. Livre V, titre II du Code du patrimoine :

Le service régional de l'archéologie sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret n°2004-490 pour les créations de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.422-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 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 L.621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

### 8.2. Article L.524-2 du Code du patrimoine :

*« Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :*

- a) sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du Code de l'urbanisme ;*
- b) ou donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'environnement ;*
- c) ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux ».*

### 8.3. Article L.531-14 du Code du patrimoine :

*« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.*

*Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.*

*L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».*

*« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CÉDEX - tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre*

#### **8.4. Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme :**

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*

### **ARTICLE 9 - ESPACES BOISÉS**

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus à l'article L.311-1 et suivants du Code forestier.
- Les nouvelles constructions réalisées sur des parcelles situées en limites d'EBC doivent respecter une distance de retrait de 5 mètres vis-à-vis de la lisière boisée classée.  
Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes sous réserve que l'extension n'entraîne pas une réduction de la distance existante avec la limite de l'espace boisé classé.  
Il n'est pas fixé de règles pour les dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, piscines ou terrasses.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha.) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies classées comme « haies à protéger », de même que les landes, identifiées dans les documents graphiques du P.L.U. sont à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou une lande identifiée par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres et arbustes, la qualité de la flore, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes situées dans les marges de recul portées aux documents graphiques pourront être autorisés sous réserve que les travaux ne s'effectuent pas en direction de la voie ou du domaine public maritime.
- Toutefois une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur état de dégradation ou de dangers résultant de leur implantation.

## **ARTICLE 11 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL**

En vertu des dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que :

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

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

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

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

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

**CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Elle comprend les secteurs :

- UAa correspondant au centre ancien de l'agglomération, soit le bourg centre de Baden,
- UAb correspondant aux villages anciens présentant une certaine importance ou correspondant aux cœurs de villages et dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés. Le secteur UAb recouvre les villages de Kervadail, du Liorho et de Locmiquel.

**Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction visés par l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés par les articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce et de service sous réserve d'être compatible avec l'habitat,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées et l'édification de constructions destinées à les abriter, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat,
- les aires de stationnement visées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas générer de gêne pour l'habitat,
- les piscines hors sol, couvertes ou non, implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives de propriété,
- les affouillements et exhaussements des sols, notamment ceux visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'être nécessaires aux constructions et installations non interdites à l'article UA 1,

- tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire,
- il est imposé la réalisation d'un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes immobiliers réalisés pour les opérations de plus de quatre logements ou les lotissements de plus de quatre lots.

## **ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

### **II. Accès**

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

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

### **II. Électricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**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.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.  
Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, le terrain sera considéré comme inconstructible.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, les dispositifs de rétention à la parcelle sont autorisés et même encouragés, particulièrement en l'absence de réseau collecteur à proximité.
- 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 CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- **En secteur UAa**, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- **En secteur UAb**, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin, ..., réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance qui ne peut être inférieure à 1 mètre.

- Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin, ..., réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

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

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

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

- Les constructions principales doivent s'insérer dans le gabarit tel qu'il est défini à l'article 5 des dispositions générales ou respecter la hauteur définie à l'acrotère pour les constructions avec toiture terrasse.

Les hauteurs maximales sont déterminées comme suit :

<b>SECTEUR</b>	<b>PLAN VERTICAL DE FAÇADE</b>	<b>FAÎTAGE ou POINT LE PLUS HAUT</b>	<b>ACROTÈRE</b>
UAa	7,25 m	11,50 m	4,50 m
UAb	4,50 m	9,50 m	4,50 m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines ou dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.
- Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les équipements publics et installations d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Principes généraux**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les projets devront intégrer les recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

### **Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :**

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse,
- les châssis de toit seront encastrés,
- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Clôtures :**

#### **1 - Hauteur :**

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,80 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif et pour assurer la continuité du front bâti entre les constructions.

#### **2 - Composition :**

- Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité, doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- En limite de zones A et N, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulées, ajourées ou non,
- Les murs en parpaing apparents ou autres matériaux destinés normalement à être enduits ou peints,
- Les toiles ou films plastiques aérés ou non.

## **ARTICLE UA 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « envahissantes », du type baccharis, sont interdites.

## **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 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. La zone UB intègre des secteurs d'équipements d'intérêt collectif compatible avec l'habitat, voire ne présentant pas de nuisances majeures.

Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend des secteurs destinés essentiellement à l'habitat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et aux activités compatibles avec l'habitat :

- UBa, intégrant un type d'urbanisation peu dense, à dominante pavillonnaire, situé en extension du bourg centre, avec un sous-secteur Uba1,
- UBb, intégrant les zones d'urbanisation peu dense d'habitat groupé, sans caractère central marqué (UBb1 et UBb2 correspondant à des secteurs éloignés de l'agglomération principale, UBb2 plus précisément au site de Cardelan),
- UBg, destiné à l'habitat, situé à proximité du golf,
- UBc, aux équipements artisanaux et commerciaux de relative importance,
- UBe, destiné aux équipements d'intérêt collectif,
- UBs, destiné à l'accueil d'équipements sportifs, et,
- UBt, destiné aux activités, culturelles pour l'essentiel, liées au tourisme et aux loisirs.

**Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdits :**

- l'implantation d'installations classés ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction visés par l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés par les articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les bâtiments, remises et terrains n'appartenant pas au propriétaire de la caravane (« en garage mort ») ou sur terrain nu,
- les dépôts de matériels et de matériaux,
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme,
- la construction de nouveaux logements dans la marge de recul identifiée par rapport à la station d'épuration,

**En outre, dans le sous-secteur UBc, sont interdits :**

- les logements.

**En outre, dans le sous-secteur UBg, sont interdits :**

- toute construction, installation, ou lotissement répondant à un usage autre que celui de l'habitat ou non directement lié à cet usage.

**Dans les sous-secteurs UBc, UBe, UBs et UBt, outre les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, sont interdites :**

- les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que, celles visées à l'article UB 2.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisés sous conditions :**

- les constructions à usage hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce et de service sous réserve d'être compatible avec l'habitat,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées et l'édification de constructions destinées à les abriter, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat,
- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur,
- le stationnement « en garage mort » de caravanes isolées dans les bâtiments, dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane,
- les piscines hors sol, couvertes ou non, implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives de propriété,
- les affouillements et exhaussements des sols, notamment ceux visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'être nécessaires aux constructions et installations non interdites à l'article UB 1,
- tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire,
- dans la marge de recul identifiée par rapport à la station d'épuration, les extensions de constructions existantes, les dépendances, et les piscines liées à une construction existante.

### **Dans les sous-secteurs UBa, UBb, UBg :**

Il est imposé la réalisation d'un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes immobiliers réalisés pour les opérations de **plus** de quatre logements ou les lotissements de **plus** de quatre lots.

### **Dans le sous-secteur UBc :**

- les constructions et installations sont autorisées sous réserve de répondre à une vocation commerciale, artisanale ou de service.

**Dans le sous-secteur UBe :**

- les constructions et installations sont autorisées sous réserve de répondre à la vocation d'équipement d'intérêt public,
- les constructions à usage de logement de fonction sont autorisées sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif autorisés dans la zone et de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

**Dans le sous-secteur UBs :**

- les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être directement liées aux activités sportives,
- les constructions à usage de logement de fonction, de bureaux et de services sont autorisées sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités sportives et de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

**Dans le sous-secteur UBt Kergonano :**

- les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être directement liées au développement d'activités culturelles, touristiques ou de loisirs,
- les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à des activités d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de logement de fonction, de bureaux et de services sont autorisées sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités culturelles, touristiques, de loisirs ou d'hébergement hôtelier, et de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

**Dans le sous-secteur UBg :**

- les constructions sont admises sous réserve d'être exclusivement à usage d'habitation.

**ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCÈS****I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 mètres de largeur au minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

## **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès direct sur les sentiers piétons et le long de la RD 101.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

### **II. Électricité et téléphone**

#### **III.**

À l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **IV. 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 collectif d'assainissement, notamment en secteur UBc.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.  
Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, il sera considéré comme inconstructible.
- 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. Toutefois, les dispositifs de rétention à la parcelle sont autorisés et même encouragés, particulièrement en l'absence de réseau collecteur à proximité.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- À 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 CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de superficie minimale.

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

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelée à le devenir) RD 101, RD 316 et RD 316a, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En zone UBa, UBb, UBg, UBe et UBt : en l'absence de marge de recul et le long des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions et installations doivent être en retrait d'au moins 1 mètre ou à la limite d'emprise des voies (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- En zone UBc et UBs : le long des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés dans le respect des dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

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

- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève de la réglementation spécifique les concernant.
- En bordure du domaine public maritime, les constructions doivent respecter la marge de recul minimale portée aux documents graphiques du P.L.U.

### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance qui ne peut être inférieure à 1 mètre.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin, ..., réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. Les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Secteur	Coefficient d'emprise au sol		
	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
		Toute construction	Constructions à usage d'activité économique
UBa	0,25	0,50	
UBb	0,25	0,50	0,30
UBb1	0,20	0,30	
UBb2	0,15	0,15	
UBc	sans objet	0,50	
UBg	0,05	sans objet	
UBe	sans objet	non limité	
UBs	non limité	non limité	
UBt	sans objet	+ 30 %*	

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans le cas d'opération d'ensemble, ce coefficient d'emprise au sol s'applique également après division foncière.

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

\* calculé par rapport aux emprises bâties existantes à la date de publication de l'élaboration du P.O.S. (5 novembre 1981). Cette règle ne s'applique pas pour les piscines créant de l'emprise au sol.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales doivent s'insérer dans le gabarit tel qu'il est défini à l'article 5 des dispositions générales ou respecter la hauteur définie à l'acrotère pour les constructions avec toiture terrasse.

Les hauteurs maximales sont déterminées comme suit :

SECTEURS	PLAN VERTICAL DE FAÇADE	FAÎTAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTÈRE
UBa/Uba1	6,50 m/7,00m	9,50 m/11m	4,50 m/6.5m
UBb	6,50 m	9,50 m	4,50 m
UBb1	4,00 m	9,00 m	4,00m
UBb2	4,00 m	9,00 m	4,00m
UBc	6,75 m	13,00 m	4,50m
UBg	4,00 m	9,00 m	sans objet
UBt	6,50 m	9,50 m	4,50m

pour les constructions à usage hôtelier :

SECTEURS	PLAN VERTICAL DE FAÇADE	FAÎTAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTÈRE
UBa, UBb et UBb1	6,50 m	11,00 m	4,50m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines ou dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.

- En secteur UBt, la hauteur des constructions autorisées pourra atteindre celle de la construction existante, si elles sont accolées à l'existant.
- En secteurs UBe et UBs, la hauteur des constructions n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Principes généraux**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur UBg, les constructions devront s'harmoniser avec les constructions traditionnelles existantes.

En secteur UBt, l'extension des bâtiments existants devra se réaliser en harmonie avec la construction originelle.

- Les projets devront intégrer les recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

### **Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :**

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse, sauf en zone Uba1, où les toitures terrasses sont autorisées sur la totalité du bâtiment et de ses annexes,
- les châssis de toit seront encastrés,
- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Clôtures :**

#### **1 - Hauteur :**

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**2 - Composition :**

- Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité, doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- En limite de zones A et N, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures pourront également être constituées par les murs en pierres existants qui devront être conservés et entretenus.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulées, ajourées ou non,
- les murs en parpaing apparents ou autres matériaux destinés normalement à être enduits ou peints,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non.

**ARTICLE UB 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. En toute zone Ub, elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres. En toute zone Uba1, elles seront desservies par un ou plusieurs accès sur la voie de circulation publique.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « envahissantes », du type baccharis, sont interdites.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, ...) représentant 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder :

Coefficient d'occupation du sol				
		Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
Secteur	Toute construction	Constructions à usage d'activité économique	Autres constructions	
UBa	0,30	0,60	0,50	
UBb	0,30	0,60	0,40	
UBb1	0,20	0,60	0,20	
UBb2	0,15	0,15	0,15	
UBc	sans objet	non limité		
UBg	0,05	0	0,05	
UBe	sans objet	non limité		
UBs	sans objet	0,04		
UBt	sans objet	non limité		

- Lorsqu'une opération comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la surface de plancher totale de l'opération ne peut excéder la somme des surfaces de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain ; la somme des superficies des parties du terrain étant égale à la superficie totale du terrain.
- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité, excepté en zone UBs. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UD est occupée par un habitat peu dense en milieu rural et n'autorise, à ce titre, que l'évolution des constructions existantes.

**Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdits :**

- toute construction et installation excepté celles mentionnées à l'article UD 2 suivant,
- l'implantation d'installations classés ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction visés par l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés par les articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les bâtiments, remises et terrains n'appartenant pas au propriétaire de la caravane (« en garage mort ») ou sur terrain nu,
- les dépôts de matériels et de matériaux,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Seuls sont autorisés en UD, et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, ...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, à condition :
  - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
  - que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du P.O.S. (le 5 novembre 1981) et sans pouvoir dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher par niveau,
  - et que cet agrandissement ne se réalise pas en direction du domaine public maritime.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, piscines couvertes, garages, ...) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - les dépendances doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale ; et se situer à une distance maximum de 10 mètres par rapport au bâtiment principal.
- Les piscines hors sol, non couvertes, implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives de propriété.

- Tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.
- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
  - l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

## **ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 mètres de largeur au minimum.

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

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

### **II. Électricité et téléphone**

À l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **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 collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.  
Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, il sera considéré comme inconstructible.

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

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, les dispositifs de rétention à la parcelle sont autorisés et même encouragés, particulièrement en l'absence de réseau collecteur à proximité.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- À 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 CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de superficie minimale.

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

- Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions et installations doivent être en retrait d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.

**ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3 mètres.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Principes généraux**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les projets devront intégrer les recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

### **Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :**

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse,
- les châssis de toit seront encastrés,
- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Clôtures :**

#### **1 - Hauteur :**

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**2 - Composition :**

- Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité, doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- En limite de zones A et N, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures pourront également être constituées par les murs en pierres existants qui devront être conservés et entretenus.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulées, ajourées ou non,
- les murs en parpaing apparents ou autres matériaux destinés normalement à être enduits ou peints,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non.

**ARTICLE UD 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

**ARTICLE UD 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « envahissantes », du type baccharis, sont interdites.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

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

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

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

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

Elle comprend les secteurs :

- \* Ula destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal, activités et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat,
- \* Ulp destinés aux activités portuaires, maritimes et nautiques, activités et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat,
- \* UIm destinés à l'accueil d'équipements publics d'intérêt général et d'activités liées à la réparation et au stationnement des bateaux.

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

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

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public visés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

**En secteur Ulp :**

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone, excepté dans le secteur de PortBlanc.

**En secteur Ulm :**

- Toutes constructions et installations et aménagements autres que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (de type kiosques, sentiers piétons, postes de secours, abris pour arrêts de transports collectifs, stationnement, installations sanitaires, transformateurs, postes de refoulement, ...), ou que le stationnement et la réparation des bateaux à l'air libre (constructions interdites pour cet usage).

**ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.
- En secteur Ula :
  - les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- En secteur Ulp :
  - les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires,
  - dans le secteur de Port Blanc uniquement, les constructions à usage de bureaux, de commerce et de services sous réserve d'être directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

## **ARTICLE UI 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 mètres de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
  - l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RD 101.
- Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations-service, ...) est soumis à la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

### **II. Électricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **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. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, le terrain sera considéré comme inconstructible.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, les dispositifs de rétention à la parcelle sont autorisés et même encouragés, particulièrement en l'absence de réseau collecteur à proximité.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de superficie minimale.

### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), et notamment de la RD 101 les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.
- En l'absence de marges de recul ainsi que le long des autres voies les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies. Dans le secteur UIa de Bois Bas, il pourra être accepté des implantations à l'alignement des voies ou en retrait dès lors qu'il s'agit de voie où la circulation est limitée (voie en impasse)
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, le stockage de matériels ou de matériaux est interdit.
- Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul visées ci-dessus pourront être autorisés en application de l'article 10 des dispositions générales.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

**ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UB, Nh et Nr comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée à 50 mètres. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance qui ne peut être inférieure à 1 mètre.

**ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

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

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre, excepté dans le secteur UIp de Port Blanc, où l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

**ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront présenter des volumes simples. Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair neutre ou de couleur sombre, à l'exclusion de couleurs criardes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

**Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, doublées ou non de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

#### **ARTICLE UI 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

#### **ARTICLE UI 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « envahissantes », du type baccharis, sont interdites.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées.

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

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

**CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UL peut accueillir des activités de loisirs, de sports et d'hébergement touristique de plein air.

La zone UL comprend :

- le sous-secteur ULc destiné à l'accueil de structures d'hébergement touristique de plein air, concernant le camping de Mané Guernehué et le camp de vacances EDF de Bourgerel,
- le sous-secteur ULn ayant vocation à recevoir les installations nécessaires à l'aménagement de la base nautique de Toulindac,

**Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

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

Sont interdits toutes constructions, toutes installations et tous travaux divers, à l'exception des cas expressément prévus à l'article UL 2, dont notamment :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article UL 2,
- l'implantation des caravanes et/ou d'habitations légères de loisir en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- les parcs d'attraction, affouillements et exhaussements de sol, aires de stationnement et garages collectifs de caravanes visés par l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.

**En outre, en sous-secteur ULc :**

- L'aménagement, la restauration, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, liées ou non aux activités autorisées dans la zone à condition :
  - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
  - que l'extension ne crée pas de logement nouveau indépendamment des logements de fonction nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture et l'extension des aires de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ou l'accueil de mobil-homes ou d'habitations légères de loisirs, autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ses établissements (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien,...).
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air en lien avec les établissements d'hébergement touristique de plein air autorisés dans la zone (piscines, tennis, ...), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à leur exploitation (salles d'accueil, bureaux, sanitaires, loge de gardien, ...).

**En outre, en sous-secteur ULn :**

- L'édification de constructions, installations et aménagement limités, directement liés et nécessaires à la pratique de la voile légère et à l'exploitation de la base nautique de Toulindac (salles d'accueil, bureaux, sanitaires, vestiaires, ...) et sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement (document 2b).

**ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 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 aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.  
Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RD 316.

**ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****I. Alimentation en eau**

- En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté(e) en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

**II. Électricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**III. Assainissement****a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, le terrain sera considéré comme inconstructible.

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

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, les dispositifs de rétention à la parcelle sont autorisés et même encouragés, particulièrement en l'absence de réseau collecteur à proximité.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées en dehors des marges de recul indiquées au plan de zonage. En dehors de ces marges, elles peuvent être implantées :
  - en secteur ULc : avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
  - dans les autres secteurs UL : à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article UL 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 mètre.
- Les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de règle particulière.

## ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions principales doivent s'insérer dans le gabarit tel qu'il est défini à l'article 5 des dispositions générales ou respecter la hauteur définie à l'acrotère pour les constructions avec toiture terrasse :

SECTEUR	PLAN VERTICAL DE FAÇADE	FAÏTAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTÈRE
UL	4,00 m	9,00 m	4,00 m

- La hauteur des extensions de constructions ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### Principes généraux

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les projets devront intégrer les recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

### Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse,
- les châssis de toit seront encastrés,

- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **Clôtures :**

### **1 - Hauteur :**

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **2 - Composition :**

- Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité, doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- En limite de zones A et N, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures pourront également être constituées par les murs en pierres existants qui devront être conservés et entretenus.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulées, ajourées ou non,
- les murs en parpaing apparents ou autres matériaux destinés normalement à être enduits ou peints,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non.

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

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

L'annexe n°1 fixe les normes applicables.

**ARTICLE UL 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « invasives », du type baccharis, sont interdites.

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10 mesuré à l'échelle de l'unité foncière accueillant le projet.

**TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

**CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1AUh affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat, dont :
  - le sous-secteur 1AUh1 correspondant aux secteurs d'extension en dehors du bourg (Toulbroche, Bréafort et Locmiquel),
  - le sous-secteur 1AUh2 affecté exclusivement aux équipements sportifs et socio-culturels,
- les secteurs 1AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales, commerciales et les activités liées au nautisme.
- Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation et avec le parti d'aménagement retenu dans le Document d'Orientations d'aménagement.
- Les informations écrites et graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent des principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

**Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),

- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme,

### **En secteurs 1AUh, 1 AUh1 et 1AUh2 :**

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages, ...) avant la construction principale.

### **En secteurs 1AUi :**

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À  
CONDITIONS PARTICULIÈRES****En tous secteurs 1AU :**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.

**En secteurs 1AUh, 1 AUh1 :**

- le confortement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat devront respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent P.L.U. (document 2b) si elle existe, dans une relation de compatibilité. Elles ne sont autorisées que **dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, permis de construire groupé, ...) à l'exception des équipements d'intérêt collectif qui peuvent être réalisés au fur et à mesure de l'aménagement de la zone. Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
  - les constructions à usage principal d'habitation,
  - les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Il est imposé la réalisation d'un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes immobiliers réalisés pour les opérations de plus de quatre logements ou les lotissements de plus de quatre lots.

**En secteur 1AUh2 :**

- Les constructions et installations d'équipements sportifs et socio-culturels
- Les équipements d'intérêt général

**En secteur 1AUi :**

- les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur,

## **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **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. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les Orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RD 101.
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, ...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

#### **Pour les secteurs 1AUi :**

- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

### **II. Électricité - téléphone**

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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.

#### **En outre, pour les secteurs 1AUi :**

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, les dispositifs de rétention à la parcelle sont autorisés et même encouragés, particulièrement en l'absence de réseau collecteur à proximité.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le long des voies du domaine public très fréquentées, ou appelées à le devenir, (RD 101, RD 316, RD 316a), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au règlement graphique du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 101 et un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 316 projetée.

- Le long des autres voies :

**Pour les secteurs 1AUh, 1 AUh1 et 1AUh2 :**

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

**Pour les secteurs 1AUi :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions et installations, doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, le stockage de matériels ou de matériaux est interdit.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève uniquement de la réglementation spécifique les concernant.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance qui ne peut être inférieure à 1 mètre.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin,... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

**En outre, en secteur 1AUi :**

- ◆ Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 5 mètres par rapport aux limites des zones UB, comptée à l'intérieur de la zone 1 AU.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Secteur	Coefficient d'emprise au sol	
	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement
	Toute construction	Toute construction
1AUh, 1AUh1 et 1AUh2	0,25	0,50
1AUi	sans objet	non limité

De la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions principales doivent s'insérer dans le gabarit tel qu'il est défini à l'article 5 des dispositions générales. Les hauteurs maximales sont déterminées comme suit :

SECTEUR	PLAN VERTICAL DE FAÇADE	FAÎTAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTÈRE
1AUh et 1AUh2	7,80 m	11,40 m	5,40 m
1AUh1	6,50 m	9,50 m	4,50 m
1AUi	Pas de limite		

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- 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 ou dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

**ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**En secteurs 1AUh, 1 AUh1 et 1AUh2**

Les projets devront s'inspirer des recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

**Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :**

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse,
- les châssis de toit seront encastrés,
- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public ou collectif.

**Clôtures :****1 - Hauteur :**

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité, doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- En limite de zones A et N, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures pourront également être constituées par les murs en pierres existants qui devront être conservés et entretenus.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulées, ajourées ou non,
- les murs en parpaing apparents ou autres matériaux destinés normalement à être enduits ou peints,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non.

**En secteurs 1AUi :**

- Les constructions devront présenter des volumes simples. Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair neutre ou de couleur sombre.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, doublée ou non de haies végétales.

## **ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur, en matière de paysagement.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « envahissantes », du type baccharis, sont interdites.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

### **En secteurs 1AUi :**

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder :

<b>Coefficient d'occupation du sol</b>			
		Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement
<b>Secteur</b>	Toute construction	Constructions à usage d'activité économique	Autres constructions
1AUh, 1AUh1 et 1AUh2	0,30	0,60	0,50
1AUi	sans objet	non limité	

- Lorsqu'une opération comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la surface de plancher totale de l'opération ne peut excéder la somme des surfaces de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain ; la somme des superficies des parties du terrain étant égale à la superficie du terrain.
- Le coefficient d'occupation du sol des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas limité.

**CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la Commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les 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.

- le secteur 2 AUh destiné à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- le secteur 2 AUi destiné à des activités.

**Rappels**

- \* l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- \* la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que pour l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007, et au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme,
- \* les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- \* tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- \* tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

**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, ainsi que :

- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.  
Hormis l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.

## **ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies autres que les routes départementales, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance qui ne peut être inférieure à 1 mètre.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin,... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder celle de la construction d'origine.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE****Principes généraux**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les projets devront intégrer les recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

**Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :**

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse,
- les châssis de toit seront encastrés,
- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**1 - Hauteur :**

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**2 - Composition :**

- Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité, doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- En limite de zones A et N, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures pourront également être constituées par les murs en pierres existants qui devront être conservés et entretenus.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulées, ajourées ou non,
- les murs en parpaing apparents ou autres matériaux destinés normalement à être enduits ou peints,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non.

**ARTICLE 2AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « invasives », du type baccharis, sont interdites.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

**TITRE IV - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

**RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone A correspond aux secteurs de la Commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.*

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab de Mangoëro où seule l'exploitation des terres agricoles est autorisée avec interdiction d'édification de bâtiments quels qu'ils soient
- Ac situés sur le domaine terrestre de la Commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités conchyliques,
- Ao situés sur le domaine public maritime ou fluvial et délimitant les parties du territoire affectées aux activités conchyliques (ostréiculture).

**Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,

- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En tous secteurs,** (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol ou à un service public ou d'intérêt collectif,
- toute rénovation, reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone sauf exceptions prévues à l'article A 2,
- les installations et travaux visés à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- la création ou l'extension de dépôts de carcasses de véhicules soumis à autorisation au titre des installations classés,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping et pour le stationnement de caravanes,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.
- toute construction dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, hors espaces urbanisés et hors celles exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**En outre, en secteur Ab :**

- toute construction ou installation non liée à un service public ou d'intérêt collectif.

**En outre, en secteur Ac et en sous-secteur Ao :**

- toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins, chantiers conchylicoles et bâtiments d'exploitation visés à l'article A 2,
- le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 35 mètres est exigé pour les bâtiments d'élevage, de 10 mètres des berges pour les autres constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.
- La dérogation à l'obligation de continuité avec l'agglomération et les villages existants n'est possible que pour les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, en dehors des espaces proches du rivage et après accord du Préfet après avis de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

**I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF****En secteur Aa :**

- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
  - que l'implantation de la construction se fasse préférentiellement à proximité (- 50 mètres) de bâti existant à usage d'habitat, hameau, village ou zone constructible, voire se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
  - que les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la voie RD 101 de type II soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sous réserve d'être nécessaires aux constructions et installations non interdites dans la zone.
- L'implantation ou l'extension des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux visées par la réglementation en vigueur, sous réserve de ne pas être interdit à l'article 1.
- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- L'extension des installations classées existantes sous réserve d'être nécessaire au maintien de leur activité.

#### **En secteur Ac :**

Les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau suivantes :

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non), ..., directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Un local de gardiennage intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m<sup>2</sup>.
- les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
  - ⇒ des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, ~~détoilage~~, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune, ...,
  - ⇒ des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m<sup>2</sup> dans le cas d'établissements de plus faible importance.

**En secteur Ao :**

- les cales,
- les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- les bassins submersibles,
- la couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,
- les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.

**II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.**

**En secteur Aa et Ab :**

- la restauration, la rénovation d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S. (5 novembre 1981) et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural.  
À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même unité foncière avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance rapprochée de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

**ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS****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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

**II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RD 101.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****I. Alimentation en eau**

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

En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur).

**II. Électricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III. Assainissement**

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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, le terrain sera considéré comme inconstructible.

#### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de superficie minimale.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelée à le devenir), RD 101, RD 316 et RD 316a, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 101 et de 35 m par rapport à l'axe de la RD 316 et la RD 316A.
- En l'absence de marge de recul ainsi que le long des autres voies, les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies, les autres constructions à au moins 5 mètres.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes en application des dispositions de l'article 10 des dispositions générales. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- À proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ..., etc. les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU et Nr proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**En secteurs Ac et Ao**, les constructions et installations peuvent s'implanter sur une limite séparative ou respecter une distance d'au moins égale à 3 mètres, par rapport aux autres limites séparatives.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### \* Logements de fonction :

- Les constructions principales doivent s'insérer dans le gabarit tel qu'il est défini à l'article 5 des dispositions générales ou respecter la hauteur définie à l'acrotère pour les constructions avec toiture terrasse.

SECTEUR	PLAN VERTICAL DE FAÇADE	FAÎTAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTÈRE
A	4 m	9 m	3,50m

- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- 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 ou dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.

**\* Pour les autres bâtiments ou secteurs**

- Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les équipements et installation d'intérêt public ou collectif.
- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

- \* **En secteurs Ac et Ao**, la hauteur maximale **des bâtiments** autorisés est fixée à :
  - 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; cette hauteur pourra être portée ponctuellement à 4 mètres lorsque les accès sont prévus en façade,
  - 6 mètres au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

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 ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

### **Principes généraux**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- En secteurs Ac et Ao, les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.
- Les projets devront intégrer les recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

**Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :**

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse,
- les châssis de toit seront encastrés,
- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments d'activités autorisées dans les zones.

**Clôtures :****1 - Hauteur :**

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**2 - Composition :**

- Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité, doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- En limite de zones A et N, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures pourront également être constituées par les murs en pierres existants qui devront être conservés et entretenus.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulées, ajourées ou non,
- les murs en parpaing apparents ou autres matériaux destinés normalement à être enduits ou peints,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non.

Il n'est pas fixé de règles aux clôtures rendues nécessaires pour l'activité en zone A.

**3. Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

**ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « envahissantes », du type baccharis, sont interdites.

**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 V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, et le sous-secteur **Ne** destiné à l'accueil de bassins d'assainissement par lagunage,
- **Nb** délimitant les parties du territoire naturelles accueillant des constructions dispersées,
- **Nds** 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 et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Le sous-secteur **Ndsg** délimite les espaces réservés au golf en espaces remarquables,
- **Nin** délimitant au sein des espaces remarquables des secteurs très réduits d'accueil d'installations nautiques, la gestion de ces sites ayant été confiée à la Commune.

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,

- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

### **En secteurs Na et Nb :**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, 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, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Na 2 et Nb 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na 2 et Nb 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

### **En secteur Ne :**

- toutes constructions, 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, tous aménagements autres que ceux visés à l'article Ne 2.

### **En secteurs Nds et NdsG :**

- toute construction, installation ou extension de construction existante dans et hors de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage,
- toutes constructions, installations ou travaux (articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds 2,

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - défrichement de landes,
  - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,
- sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds 2, ainsi que :
  - la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens,
  - l'aménagement de tennis, piscines, golfs, ..., excepté les aménagements expressément autorisés à l'article Nds 2,
  - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds 11.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.

### **2.1. En secteur Na :**

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, ...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

## **2.2. En secteur Nb :**

### **2.2.1. Pour les constructions non situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :**

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

### **Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
- les piscines hors sol, non couvertes, implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives de propriété,
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, à condition :
  - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
  - que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 20 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du P.O.S. (le 5 novembre 1981) et sans pouvoir dépasser 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher par niveau,
  - et que cet agrandissement ne se réalise pas en direction du domaine public maritime.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale ; et se situer à une distance maximum de 10 mètres par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

### **2.2.2. Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :**

- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

## **2.3. En secteur Ne, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- les installations, constructions et aménagements strictement nécessaires à l'implantation de systèmes d'assainissement.

**2.4. En secteurs Nds et Ndsg, les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :**

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

**2.4.1. En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :****2.4.1.1. Pour les constructions non situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :**

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la sécurité maritime et aérienne,
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
  - au fonctionnement des aéroports,
  - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les itinéraires 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 (après enquête publique quelle que soit leur superficie). L'emplacement réservé n°11 en est le meilleur exemple,
  - c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,

- d) à 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, de pêche, de cultures marines ou lacustres, conchylicoles, 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,
  - 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,
  - f) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- En application du troisième alinéa de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 :
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer,...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

#### 2.4.1.2. Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :

- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

#### **2.4.2. En sous-secteur Ndsq, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les aménagements de terrains directement liés et nécessaires à la réalisation de parcours de golf et d'aires d'entraînement visés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme.

#### **2.5. En secteur Nin, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Le confortement et la reconstruction à l'identique après sinistre des installations existantes, sans construction nouvelle.

**ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RD 101.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****I. Alimentation en eau**

Toute construction, tout établissement ou installations à usage d'habitation ou abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

**II. Électricité, téléphone**

- En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**III. Assainissement**

- 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.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.  
Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, le terrain sera considéré comme inconstructible.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 101, et de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 316 et de la RD 316A.
- En l'absence de marge de recul ainsi que le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes en application des dispositions de l'article 10 des dispositions générales. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- À proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ..., les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

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

L'emprise maximale est définie dans les conditions fixées à l'article N 2.

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

- Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**En secteurs Na et Nb :**

- les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- la hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3 mètres.

**En secteur Nds, y compris Ndsg :**

- la hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité,
- les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Principes généraux**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les projets devront intégrer les recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

**Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :**

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse,
- les châssis de toit seront encastrés,
- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

**En secteurs Na et Nb :**

- sont interdits les murs de parpaings bruts, ou briques laissés apparents.

**En secteur Nds, y compris Ndsg, sont autorisés uniquement les :**

- haies végétales d'essences locales,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 mètre,
- ganivelles sur les massifs dunaires.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Éléments de paysage :**

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE N 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

**ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « envahissantes », du type baccharis, sont interdites.

**En outre, en secteur Nds, y compris Ndsg :**

- Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
  - le choix des essences sera conforme à la végétation locale,

- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

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

Il n'est pas imposé de règle particulière.

**CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la Commune présentant un caractère d'espace naturel.

La zone NL comprend les secteurs :

- NL accueillant des espaces naturels réservés aux loisirs : NLb projet de parc de loisirs de Kerqué et NLc projet d'aire de loisir de Straquéno,
- NLg, intégrant les secteurs à dominante naturelle dédiés aux aménagements de terrains, aux constructions et installations, ainsi qu'à l'extension du clubhouse existant, nécessaires à la pratique et à l'exploitation du golf,

**Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

**ARTICLE NL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes constructions, toutes installations et tous travaux divers, à l'exception des cas expressément prévus à l'article NL 2, dont notamment :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article NL 2,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées à l'exception de celles mentionnées à l'article NL 2,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sous réserve qu'aucune atteinte ne soit portée ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

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

\* tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.

**En outre, en secteur NLb :**

- les installations et aménagements légers directement nécessaires à l'accueil du public pour un parc de loisirs tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).

**En outre, en secteur NLc :**

- les installations et aménagements légers mentionnés à l'alinéa précédent mais sous réserve de demeurer démontables.

**En outre, en secteur NLg :**

- les parcs d'attraction, affouillements et exhaussements de sol, aires de stationnement et garages collectifs de caravanes visés par les articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme,

- l'aménagement, la restauration, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, liées ou non aux activités autorisées dans la zone à condition :
  - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
  - que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du P.O.S. (le 4 novembre 1981) et sans pouvoir dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher par niveau.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- les aménagements de terrains directement liés et nécessaires à la réalisation de parcours de golf et d'aires d'entraînement visés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme,
- les constructions et installations utilitaires directement liées et nécessaires à l'exploitation du golf,
- les travaux nécessaires à la restructuration et l'extension mesurée du clubhouse.

### **ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 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 aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.  
Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **ARTICLE NL 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

- En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **II. Électricité, téléphone**

- En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, le terrain sera considéré comme inconstructible.

#### **ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### **ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelée à le devenir) des RD 101, RD 316 et RD 316a, les constructions et installations autorisées à l'article NL 2 doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En l'absence de marge de recul ainsi que le long des autres voies, les constructions et installations autorisées à l'article NL 2 doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise des voies.  
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- L'agrandissement des constructions existantes ne devra pas être effectué en direction du domaine public maritime.

### **ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 1% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

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

- Les constructions principales doivent s'insérer dans le gabarit tel qu'il est défini à l'article 5 des dispositions générales ou respecter la hauteur définie à l'acrotère pour les constructions avec toiture terrasse.

<b>SECTEUR</b>	<b>PLAN VERTICAL DE FAÇADE</b>	<b>FAÎTAGE ou POINT LE PLUS HAUT</b>	<b>ACROTÈRE</b>
NLb et NLc	3,50 m	6,00 m	3,50 m
NLg	-	6,00 m	-

- La hauteur des extensions de constructions ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

#### **Aspect des constructions :**

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

- Les châssis de toit seront encastrés.
- Le bardage en ardoise est interdit.

### **Clôtures :**

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.**

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches.

Toutefois, les clôtures nécessaires à un terrain de sports ou à une aire de loisirs peuvent avoir une hauteur supérieure.

Sont interdits les murs de parpaings bruts ou enduits, ou briques laissés apparents, ainsi que les brandes.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Éléments de paysage :**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE NL 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

## **ARTICLE NL 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent P.L.U. 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations d'essences « invasives », du type baccharis, sont interdites.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone Nr** présente un bâti de caractère à l'écart de toute exploitation agricole. Identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, elle est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

**Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques, ainsi qu'au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. En outre, toute démolition est soumise à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2007.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme),
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager (haie, lande, boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-5-7° et R.421-23 du Code de l'urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des services compétents.

**ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés par les articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,

- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol » à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes,
- les exhaussements et affouillement de terrain, ainsi que le drainage, le remblaiement ou le comblement de zones humides dans les secteurs identifiés comme « zones humides » dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **En tous secteurs Nr :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, ...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif.
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants de caractère (constitutifs du patrimoine rural local) et sous réserve de respecter ce caractère architectural d'origine ainsi que les règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles.
- Les piscines hors sol, non couvertes, implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives de propriété.
- Tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions. De même, ce recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.

### **En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage :**

- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal,
- les dépendances détachées de la construction principale existante (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
  - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessous (article Nr 9),
  - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale ; et se situer à une distance maximum de 10 mètres par rapport au bâtiment principal,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

### **ARTICLE Nr 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
  - Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RD 101.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

#### **II. Électricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Si le dispositif d'assainissement ne permet pas un traitement dans des conditions opérationnelles, le terrain sera considéré comme inconstructible.

#### **ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### **ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelée à le devenir) des RD 101, RD 316 et RD 316a, les constructions et installations autorisées à l'article Nr 2 doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En l'absence de marge de recul ainsi que le long des autres voies, les constructions et installations autorisées à l'article Nr 2 doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nr 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- L'agrandissement des constructions existantes ne devra pas être effectué en direction du domaine public maritime.

#### **ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas imposé de règle particulière.

**ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du P.O.S. d'origine (le 5 novembre 1981), sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade, au faitage de la construction qu'elle viendrait jouxter.

**ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Principes généraux**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les projets devront intégrer les recommandations présentées en annexe 2 au présent règlement.

**Dispositions particulières relatives aux toitures et façades :**

- le bardage en ardoise est interdit,
- les toits monopentes pour les bâtiments à usage d'habitation sont interdits à l'exception des toitures de vérandas et des toitures en extension sur pignon,
- les toits en tuiles sont interdits,
- les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse,
- les châssis de toit seront encastrés,
- la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- les panneaux solaires devront être encastrés et jointoyés avec un matériau de couleur ardoise,
- les enduits des façades seront de ton blanc, blanc cassé ou gris lumière. L'utilisation limitée d'autres couleurs pourra être autorisée pour souligner ponctuellement des menuiseries ou des éléments architecturaux,
- Dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine) : les toitures devront être composées en ardoise naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Clôtures :****1 - Hauteur :**

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**2 - Composition :**

- Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité, doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- En limite de zone A et N, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures pourront également être constituées par les murs en pierres existants qui devront être conservés et entretenus.

Sont interdits :

- les plaques de béton moulées, ajourées ou non,
- les murs en parpaing apparents ou autres matériaux destinés normalement à être enduits,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non.

**Éléments de paysage :**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE Nr 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

**ARTICLE Nr 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS  
AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire 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 autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
  
- Les plantations d'essences « invasives », du type baccharis, sont interdites.

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

Il n'est pas imposé de règle particulière.

# **A N N E X E S**

**ANNEXE N°1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement**

**ANNEXE N°2 : Aspect architectural des constructions**

**ANNEXE n°1****RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif* : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Habitat groupé*</li> <li>• Maison individuelle</li> <li>• Opération d'ensemble à usage d'habitation*</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'État - article L.421-3 du Code de l'urbanisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement )</li> <li>- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 2 places par logement ) 4 logements</li> <li>- 2,5 places par logement )</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, - plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- aucune place de stationnement n'est imposée ou 1 place par logement au maximum</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel-restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher</li> <li>- 20 % de la surface de plancher</li> <li>- 2 minimum</li> <li>- minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60 % de la surface de plancher</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Établissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré*</li> <li>• Établissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire*</li> <li>• Stade - Terrain de sports*</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions*</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> <li>- 1 place pour 5 personnes</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L.421-3 du Code l'urbanisme</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> </ul>

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

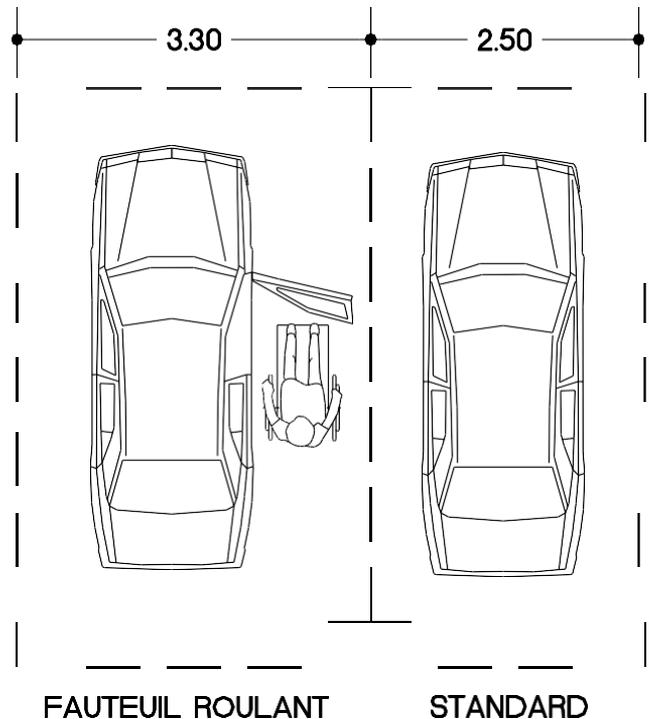
**LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES****Réservées aux personnes à mobilité réduite**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTESAU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 mètre,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement, ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTESAU PUBLIC

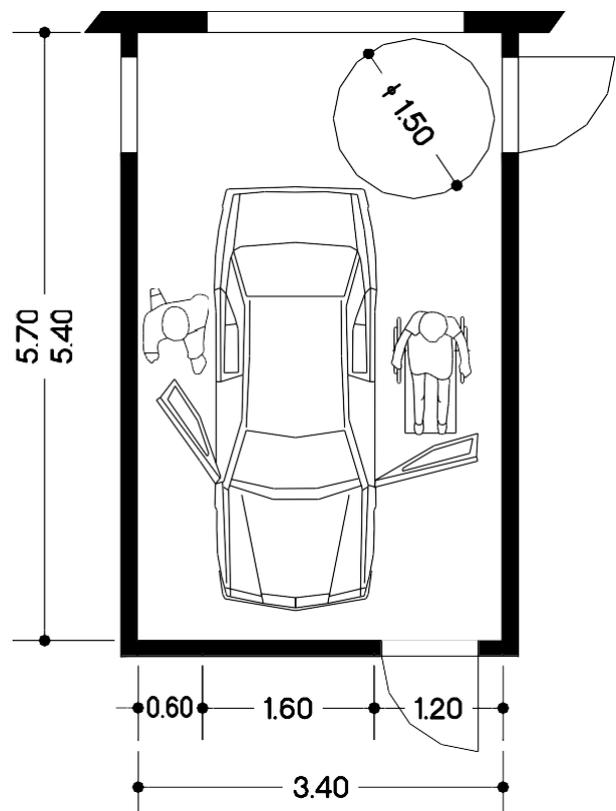
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



## **ANNEXE N°2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)**

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

### **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, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, ...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères 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) Construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan, ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements, ...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, ...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.