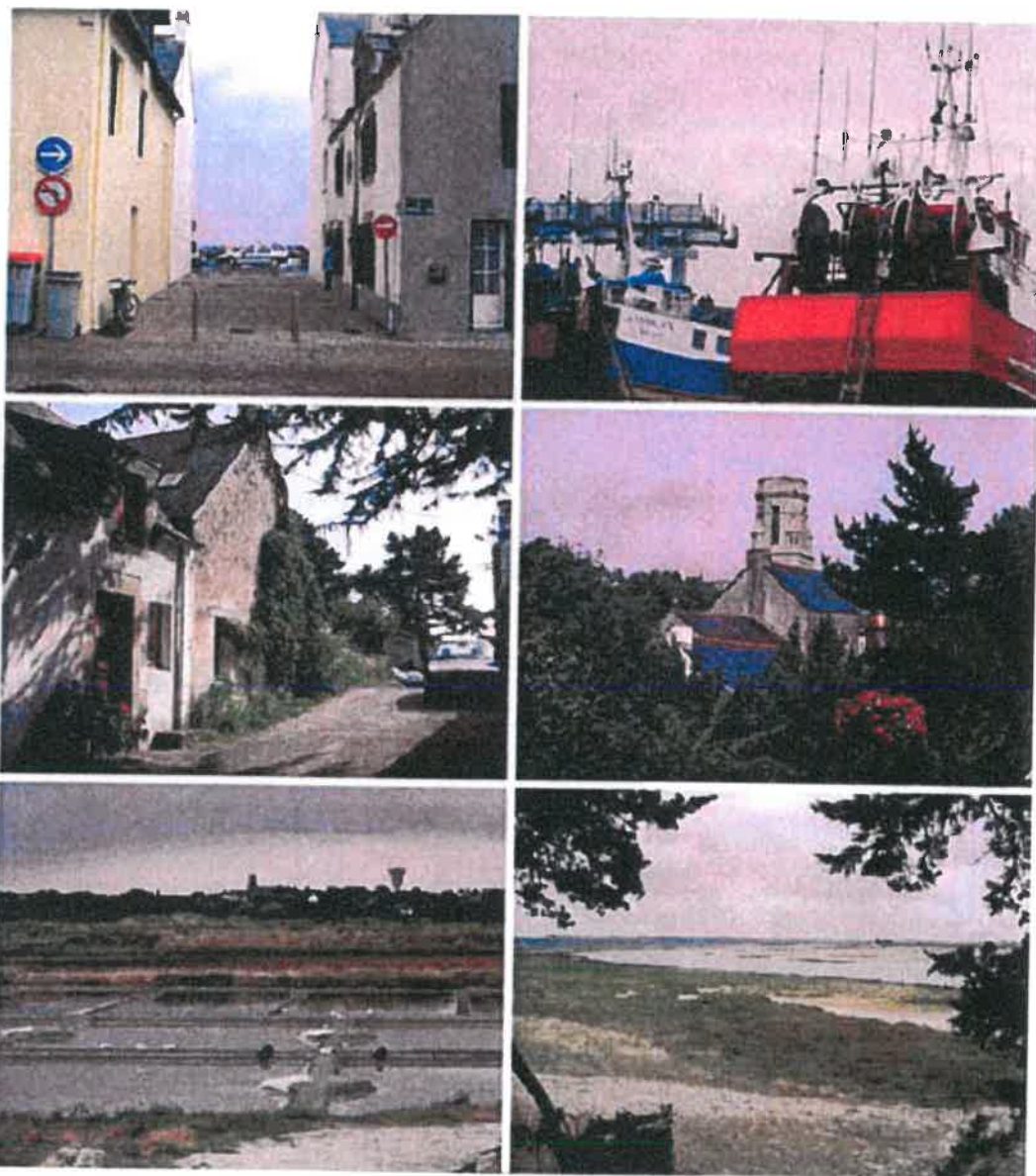




REGLEMENT



Révision prescrite : 18 juin 2004
Document arrêté : 18 septembre 2009
Document approuvé : 9 juillet 2010

Modification n°1 approuvée le 08 juillet 2011
Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 novembre 2011
Modification n°2 approuvée le 26 mars 2013
Modification simplifiée n°2 approuvée le 07 juillet 2015
Modification n°3 approuvée le 17 janvier 2017

SOMMAIRE

TITRE I /DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II /DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA	10
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB	18
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC	27
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE	34
CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH	39
CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	43
CHAPITRE VII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP	49
TITRE III /DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	54
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	61
TITRE IV /DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	64
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	65
TITRE V /DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	73
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	74
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH	80
ANNEXES.....	88
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	89
LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES.....	90

TITRE I / **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LA TURBALLE**.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A 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 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.

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 « tableau 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° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
- 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 œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole, notamment les articles 104 à 111 du titre VI de cette loi, intitulé « gestion de l'espace agricole et forestier ».
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris 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 443-9 et R 443-9-1 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 :**
- La commune dispose de l'exercice du Droit de Préemption Urbain, institué en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur les zones U et AU.
 - Des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du 1^{er} décembre 1999 en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
 - Des zones interdites au camping par arrêté municipal.
 - Sur l'ensemble du territoire communal, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, 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 aux articles 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.

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

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.

ARTICLE 5 - DÉFINITIONS

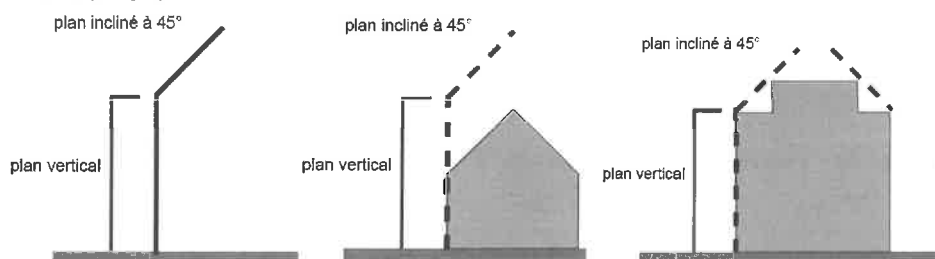
– Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel.

– Gabarit

Le gabarit est délimité par le plan vertical et une pente à 45° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan incliné de toiture. Le cas échéant (zone UBaa), la hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit.

Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (notamment les souches de cheminées, ventilation, machineries d'ascenseur, dispositifs de régulation des apports solaires, éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes comme les garde-corps...). Les saillies traditionnelles (corniches, appuis de fenêtres...), éléments architecturaux (portiques, auvents, bandeaux...), terrasses, balcons, ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.



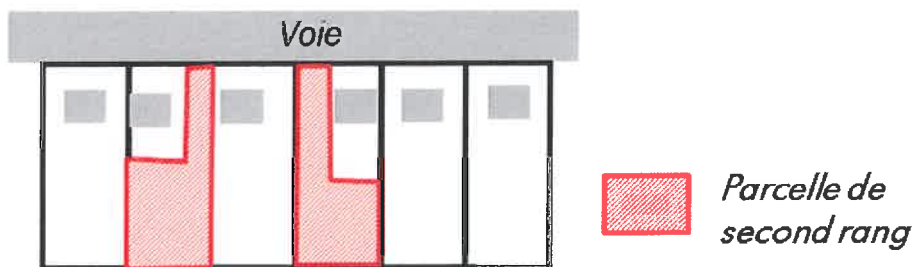
– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- 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 élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

- 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 **accollée** à la construction principale sans communication.
- **Parcelle de second rang** :



ARTICLE 6 - DENSITÉ

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou 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.

ARTICLE 7 - La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles R.421-19 et 421-23 : les travaux, installations et aménagements suivant sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalables (DP) :

- a) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports d'une **superficie supérieure à 2 ha = PA.**
- b) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés = **PA.**
- c) Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes à **partir de 50 unités = PA ; de 10 à 49 unités = DP.**

A noter que tous ces travaux et aménagements s'ils sont prévus en secteurs sauvegardés, sites classés et réserves naturelles sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

Les affouillements dont la **profondeur excède 2 m**, et les exhaussements de sol dont la **hauteur excède 2m** et qui portent sur une **superficie supérieure ou égale à 2 ha = PA.**

Si superficie comprise entre 100m² et 2 ha =DP. (Sauf si secteurs sauvegardés, sites classés et réserves naturelles = PA)

ARTICLE 8 -

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, éco-stations, 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^{ers} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 -

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« 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, 1 rue Stanislas-Baudry 44000 NANTES – tél. 02.40.14.23.30). (Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

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".

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 (livre V, titre II du code du patrimoine) prévoit une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour la création de ZAC, 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 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n°2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont où donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

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 aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 5 mai 2003, 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 1 ha pour les communes littorales) 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.

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 aux activités urbaines et de services. Elle correspond à un type d'urbanisation dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend deux secteurs :

- **UAa** correspond au bourg
- **UAb** correspond aux cœurs des villages anciens

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalable (DP).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- 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'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - Les parcs d'attraction visés au § a,
 - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- 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, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Les dépôts et entassements de déchets de toute nature,
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Le changement de destination en habitation des commerces et activités de services situés au rez-de-chaussée et identifiés par un linéaire commercial aux plans de zonage.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Créations de plans d'eau,
- Travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article UA 2.

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

Dans les opérations de 5 logements et plus il est obligatoire de réaliser 30% de logements sociaux.

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du code de l'urbanisme sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.
- Le stationnement de la caravane et du bateau de résident au-delà du nu de la façade.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Une marge de recul de 5m de part et d'autre de la berge sera à respecter.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et présentés une largeur minimum de 3.50 m.

- 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, la salubrité.
- Est interdite, toute construction prenant accès directement sur le Boulevard de l'Europe (RD 99), sauf lorsqu'il s'agit d'équipement public.
- Aucune construction ou opération ne peut être desservie exclusivement par des :
 - Pistes cyclables
 - Sentiers piétons
 - Sentiers touristiques

Sur la RD 99, toute création de nouvel accès privé direct est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées. Tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

En ce qui concerne les autres routes départementales, tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit.

II. Voirie

Une voie aura les caractéristiques suivantes :

- 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 en impasse desservant 3 logements ou plus doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Les voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Seules les voies privées de 7 mètres de large minimum pourront entrer dans le domaine public.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

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. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

c) Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

III. Électricité, téléphone et télédistribution

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

Dans les opérations à usage d'habitation, la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Dans les lotissements et opérations groupées, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

Le nu des façades des constructions principales devra être implanté à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 7 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles de second rang (voir schéma page 5 du présent règlement).

Toutefois, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet s'implante en limite de voie ou dans le prolongement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet concerne un îlot (partie entourée de voie),
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne une annexe ou une extension.
- Lorsque le projet concerne une dépendance.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, aboutissant sur deux voies ou à l'angle d'une voie et d'une emprise publique, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie.

- L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le long de la RD 99, le nu des façades de toute construction principale doit être implanté en retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable, soit une marge de recul de 5m par rapport à la berge.

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35m par rapport à l'axe de la **RD 99** et de 25m par rapport à l'axe des **autres routes départementales**.

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit des façades existantes par rapport à la route départementales.

Dans tous les secteurs :

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

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

a) Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement, des voies privées et emprises publiques :

L'implantation en ordre continu doit être privilégiée. Les bâtiments sont implantés sur une des limites au minimum, les marges, si elles existent, étant au moins égales à 3 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, autres qu'à toiture à double pente, implantées en limite séparative, il pourra être demandé que le second niveau soit implanté en retrait d'au moins 3m de la limite séparative.

b) Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 30 mètres définie au a)

Tout point de construction doit être implanté à une distance minimum de 3m des limites séparatives.

Cependant, les implantations en limites séparatives sont autorisées pour les dépendances inférieures ou égales à 3m de hauteur mesurés à l'égout de toit, à l'acrotère ou à l'adossement et présentant les caractéristiques suivantes:

- Pour les constructions à une pente, une largeur maximale de 3.50m.
- Pour les autres, une largeur maximale de 6m.

Dans tous les secteurs :

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

	Constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle ou monopente <u>Hauteur maximale à l'égout de toiture:</u>	Constructions couvertes par une toiture terrasse non accessible ou à faible pente <u>Hauteur maximale au point le plus haut:</u>
UAa	6m soit R+1+ comble aménageable sur 1 seul niveau	9m soit R+2
UAb	3,80m soit R + comble aménageable sur 1 seul niveau	6m soit R+1

Les règles du tableau ci-dessus ne s'appliquent pas aux lucarnes, à condition qu'elles n'excèdent pas plus des 2/3 du développé de la toiture de la façade concernée par le trajet.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt public ou techniques indispensables n'est pas limitée.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la commune.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.
- Les toitures seront réalisées en ardoises.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° pour les collectifs, 40° et 45° pour les individuels ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les deux versants principaux doivent être réalisés en ardoises.

Les toitures de type différent peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'habitat bioclimatique nécessitant des pentes de toit différent (toiture végétale, dispositif solaire...)
- dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes avec des pentes de toit différentes, qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction seront autorisés.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les toitures à croupes doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures peuvent être réalisées en chaume si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas leur pente sera inférieure à 50°.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent assurer « la continuité bâtie » et être constituées par :

- Un mur ou muret de 0.20 à 1.20m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50 m de hauteur.

L'emploi de la pierre sera privilégié.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les coffrets EDF et GDF seront intégrés à la clôture.

Les clôtures en limite séparative, après la marge de recul, ne peuvent excéder 1.80 m. Un seul rang de « palplanches » de 0.40m de hauteur maximum y sera autorisé.

Annexes et dépendances :

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes et dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

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 ou privées.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les autres constructions, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le porteur du projet est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 250 m de distance les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les opérations groupées, les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement devront être adaptées à la taille de l'opération.

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

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 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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. Elle correspond à un type d'urbanisation en plus diffus et disposant des équipements essentiels.

Il est créé quatre secteurs :

- **UBa** correspond à l'extension sous forme d'urbanisation groupée du centre urbain ancien.
 - **UBaa** : destiné à de l'habitat dense.
- **UBb** correspond à l'urbanisation diffuse.
- **UBc** correspond au secteur d'aménagement de mixité urbaine, avec 3 sous secteurs :
 - **UBca** : destiné à l'habitat individuel
 - **UBcb** : destiné à de l'habitat groupé
 - **UBcc** : destiné à des gîtes
- **UBd** correspond à l'urbanisation diffuse en extension des villages anciens.
- **UBI** correspond au front de mer déjà bâti qu'il n'est pas souhaitable de densifier.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalable (DP).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b 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, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,

- L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les dépôts et entassements de matériaux et déchets de toute nature.
- Le changement de destination en habitation des commerces et activités de services situés au rez-de-chaussée et identifiés par un linéaire commercial aux plans de zonage.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Créations de plans d'eau,
- Travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article UB 2.

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

Dans les opérations de 5 logements et plus il est obligatoire de réaliser 30% de logements sociaux.

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du code de l'urbanisme sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les activités d'artisanat compatibles avec les milieux environnants.
- Le stationnement de la caravane et du bateau de résidant au-delà du nu de la façade.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Une marge de recul de 5m de part et d'autre de la berge sera à respecter.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

Il pourra être demandé hors agglomération un retrait de portail de 5m au débouché des routes départementales afin de sécuriser l'accès. Hors agglomération, la mise en place de pans coupés pourra être demandée pour augmenter la visibilité des automobilistes et faciliter leur insertion sur les routes départementales.

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. 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 sous réserve d'une étude de filière.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

c) Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

d) Électricité- téléphone - télédistribution

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

Dans les opérations à usage d'habitation, la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Dans les lotissements et opérations groupées, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAIN CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Accès

- Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et présentés une largeur minimum de 3.50m. Les accès aux parcelles de second rang pourront être refusés si les conditions de visibilité sont insuffisantes au débouché des routes départementales, même s'il s'agit d'un accès déjà existant.
- 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.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- 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.
- Aucune opération ne peut être exclusivement desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les sentiers piétons et/ou touristiques
 - Des chemins de remembrement
- Sur la **RD 99**, toute création de nouvel accès privé direct est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées. Tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.
En ce qui concerne les **autres routes départementales**, tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit.

II. Voirie

Une voie aura les caractéristiques suivantes :

- 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 en impasse desservant 3 logements ou plus doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Seules les voies privées de 7 mètres de large minimum pourront entrer dans le domaine public.

En secteur UBa, UBb, UBc et UBI :

- Le nu des façades des constructions devra être implanté à l’alignement des voies publiques, ou en limite d’emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu’à 7 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n’altère pas le caractère de l’alignement des constructions. Ces dispositions ne s’appliquent pas aux parcelles de second rang (voir schéma page 5 du présent règlement).
- En secteur UBaa, le retrait peut être différent s’il permet d’optimiser les apports solaires.
- Le nu des façades de toute construction doit être implanté à 15 m minimum de l’axe de la RD 99, de la RD 33 et de la RD 333.
- En bordure du domaine public maritime toute construction doit être édifiée au-delà de la limite de la zone non aedificandi mentionnée au plan de zonage.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet s’implante en limite de voie ou dans le prolongement des constructions existantes pour des motifs d’ordre architectural ou d’unité d’aspect.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l’exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet concerne un îlot (partie entourée de voie),
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne une annexe ou une extension.
- Lorsque le projet concerne une dépendance.

L’implantation des constructions à usage d’intérêt collectif n’est pas limitée.

A proximité des cours d’eau, des sources, des puits, les installations d’élevage doivent respecter les marges d’isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable, soit une marge de recul de 5m par rapport à la berge.

En secteur UBd :

Le nu des façades des constructions devra être implanté en retrait à partir de 5 mètres de l’alignement des voies publiques, des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes et notamment en limite de voie, sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l’exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet concerne un îlot (partie entourée de voie),
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet concerne une annexe ou une extension.
- Lorsque le projet concerne une dépendance.

- Lorsque l’implantation du projet en limite de voie ou dans le prolongement des constructions existantes se justifie pour des motifs d’ordre architectural ou d’unité d’aspect.

L’implantation des constructions à usage d’intérêt collectif n’est pas limitée.

Dans tous les secteurs à l’exception du secteur UBI ou cette règle ne s’applique pas :

Dans le cas d’un terrain situé à l’angle de deux voies, aboutissant sur deux voies ou à l’angle d’une voie et d’une emprise publique, le recul imposé n’est fixé que par rapport à une seule voie, si l’implantation induite ne présente pas de risque ou de gêne pour la sécurité et n’altère pas la composition urbaine du secteur.

L’ensemble de ces dispositions s’applique à l’intérieur de l’assiette des opérations d’aménagement et de constructions (permis d’aménager, permis de construire pour groupe d’habitations...).

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

En secteur UBa, UBb, UBc, UBd :

a) Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 30 mètres à partir de l’alignement, des voies privées et emprises publiques :

- Soit d’une limite à l’autre ;
- Soit sur l’une des limites en respectant de l’autre côté une marge latérale, avec un minimum de 3 mètres ;
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les constructions à usage d’habitation, autres qu’à toiture à double pente, implantées en limite séparative, il pourra être demandé que le second niveau soit implanté en retrait d’au moins 3m de la limite séparative.

b) Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande définie au a) :

Les règles ci-dessous ne s’appliquent pas au secteur UBaa.

Tout point de construction doit être implanté à une distance minimum de 3m des limites séparatives.

Cependant, les implantations en limites séparatives sont autorisées pour les dépendances inférieures ou égales à 3m de hauteur mesurés à l’égout de toit, à l’acrotère ou à l’adossement et présentant les caractéristiques suivantes :

- Pour les constructions à une pente, une largeur maximale de 3.50m.
- Pour les autres, une largeur maximale de 6m.

En secteur UBI, les constructions doivent observer une marge d’isolement de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans tous les secteurs :

L’ensemble de ces dispositions s’applique à l’intérieur de l’assiette des opérations d’aménagement et de constructions (permis d’aménager, permis de construire pour groupe d’habitations...).

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

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UBa, Ubb et UBd, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70%.

En secteur UBI, l'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

En secteur UBc, sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

	Constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle ou monopente <u>Hauteur maximale à l'égout de toiture:</u>	Constructions couvertes par une toiture terrasse non accessible ou à faible pente <u>Hauteur maximale au point le plus haut:</u>
UBa	6m soit R+1+ comble aménageable sur 1 seul niveau	9m soit R+1+C
Ubb	3,80m soit R + comble aménageable sur 1 seul niveau	6m soit R+1
UBI	3,50m soit R + comble aménageable sur 1 seul niveau	6m soit R+1
UBca et UBcc	3,80m soit R + comble aménageable sur 1 seul niveau	6m soit R+1
UBcb	6m soit R+1+ comble aménageable sur 1 seul niveau	9m soit R+2
UBd	3,80m soit R + comble aménageable sur 1 seul niveau	6m soit R+1

Les règles du tableau ci-dessus ne s'appliquent pas aux lucarnes, à condition qu'elles n'excèdent pas plus des 2/3 du développé de la toiture de la façade concernée par le trajet.

En secteur UBaa :

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan vertical et une pente à 45° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan incliné de toiture. (cf dispositions générales)

La hauteur du plan vertical est fixée à 10.00m. Au-delà de la hauteur du plan vertical dans le gabarit tel que défini ci-dessus, la construction d'un étage au maximum sera autorisée. La hauteur correspond à des constructions en R+2+combles ou attiques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt public ou techniques indispensables n'est pas limitée.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la commune.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Toitures :

En UBaa, la toiture doit s'inscrire dans le gabarit. Pour les autres zones :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° pour les collectifs, 40° et 45° pour les individuels ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les deux versants principaux doivent être réalisés en ardoises.

Les toitures de type différent peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'habitat bioclimatique nécessitant des pentes de toit différent (toiture végétale, dispositif solaire...)
- dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes avec des pentes de toit différentes qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction seront autorisés.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les toitures à croupes doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures peuvent être réalisées en chaume si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas leur pente sera inférieure à 50°.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent assurer « la continuité bâtie » et être constituées par :

- Un mur ou muret de 0.20 à 1.20m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.

L'emploi de la pierre sera privilégié.

Les coffrets EDF et GDF seront intégrés à la clôture.

Les clôtures en limite séparative après la marge de recul ne peut excéder 1.80 m. un seul rang de « palplanches » de 0.40m de hauteur maximum y sera autorisé.

Annexes et dépendances :

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes et dépendances réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

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 et privées.

Excepté pour le secteur UBaa, l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1)

En secteur UBa :

Pour les constructions à usage d'habitation, les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les autres constructions, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le porteur du projet est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 250 m de distance les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En UBaa, les stationnements pourront être réalisés sur le terrain d'assiette foncière ou dans son environnement immédiat, à condition d'être situés à moins de 250 m de distance.

Le nombre de stationnement est fixé à 1 place par logement minimum.

Pour les opérations groupées, les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En secteur UBb, UBc, UBd et UBI :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Pour les opérations groupées, elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En tout secteur, les aires de stationnement devront être adaptées à la taille de l'opération.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations de 5 logements et plus doivent obligatoirement comporter des espaces communs à tous les lots représentant 20% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) excepté pour le secteur UBaa. 10% de la superficie totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de hautes tiges. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige par logement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

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

La zone UC est à caractère résidentiel à faible densité. Elle correspond aux espaces bâtis installés sur la dune ainsi qu'aux secteurs de fragilité paysagère ; un habitat de densité réduite peut y être autorisé compte tenu de l'occupation existante. Un sous-secteur UCI à caractère résidentiel correspond au bâti bordant le littoral.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalable (DP).
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b 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, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Les parcs d'attraction ouverts au public
- L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale
- Les dépôts et entassements de déchets de toute nature.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Créations de plans d'eau,
- Travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article UC 2.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du code de l'urbanisme sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Le stationnement de la caravane et du bateau de résident au-delà du mur de la façade.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Une marge de recul de 5m de part et d'autre de la berge sera à respecter.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UC 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et présentés une largeur minimum de 3.50m. Les accès aux parcelles de second rang pourront être refusés si les conditions de visibilité sont insuffisantes au débouché des routes départementales, même s'il s'agit d'un accès déjà existant.

- 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.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l’exigent.
- 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.
- Aucune opération ne peut être exclusivement desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les sentiers piétons et/ou touristiques
 - Des chemins de remembrement
- Sur la **RD 99**, toute création de nouvel accès privé direct est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées. Tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.
En ce qui concerne les **autres routes départementales**, tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit.

II. Voirie

Une voie aura les caractéristiques suivantes :

- 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 en impasse desservant 3 logements ou plus doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Seules les voies privées de 7 mètres de large minimum pourront entrer dans le domaine public.

Il pourra être demandé hors agglomération un retrait de portail de 5m au débouché des routes départementales afin de sécuriser l’accès. Hors agglomération, la mise en place de pans coupés pourra être demandée pour augmenter la visibilité des automobilistes et faciliter leur insertion sur les routes départementales.

ARTICLE UC 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. 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 sous réserve d'une étude de filière.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

c) Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

III. Électricité – téléphone - télédistribution

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

Dans les opérations à usage d'habitation, la possibilité de raccordement de chaque logement au réseau doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Dans les lotissements et opérations groupées, l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies, et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - RD 333 : 15m
 - RD 99 : 15m
- En bordure du domaine public maritime toute construction doit être édifiée au-delà de la limite de la zone non aedificandi mentionnée au plan de zonage.
- L'implantation des constructions à usage d'intérêt public ou ouvrages techniques n'est pas limitée.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable, soit une marge de recul de 5m par rapport à la berge.

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur UC

Tout point de construction doit être implanté à une distance minimum de 3m des limites séparatives.

Cependant, les implantations en limites séparatives sont autorisées pour les dépendances inférieures ou égales à 3m de hauteur mesurés à l'égout de toit, à l'acrotère ou à l'adossement et présentant les caractéristiques suivantes:

- Pour les constructions à une pente, une largeur maximale de 3.50m.
- Pour les autres, une largeur maximale de 6m.

En secteur UCI :

Tout point de construction doit être implanté à une distance minimum de 3m des limites séparatives.

Dans tous les secteurs :

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

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

Dans les autres cas, sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

	Constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle ou monopente <u>Hauteur maximale à l'égout de toiture:</u>	Constructions couvertes par une toiture terrasse non accessible ou à faible pente <u>Hauteur maximale au point le plus haut:</u>
UC	3.50m soit R+ comble aménageable sur 1 seul niveau	6m soit R+1

Les règles du tableau ci-dessus ne s'appliquent pas aux lucarnes, à condition qu'elles n'excèdent pas plus des 2/3 du développé de la toiture de la façade concernée par le trajet.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt public ou techniques indispensables n'est pas limitée.

ARTICLE UC 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 couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.
- Les toitures seront réalisées en ardoises.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° pour les collectifs, 40° et 45° pour les individuels ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les deux versants principaux doivent être réalisés en ardoises.

Les toitures de type différent peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'habitat bioclimatique nécessitant des pentes de toit différent (toiture végétale, dispositif solaire...)
- dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes avec des pentes de toit différentes qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction seront autorisés.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les toitures à croupes doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures peuvent être réalisées en chaume si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas leur pente sera inférieure à 50°.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent assurer « la continuité bâtie » et être constituées par :

- Un mur ou muret de 0.20 à 1m20 de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.

L'emploi de la pierre sera privilégié. Les coffrets EDF et GDF seront intégrés à la clôture.

Les clôtures en limite séparative après la marge de recul ne peut excéder 1.80 m. un seul rang de « palplanches » de 0.40m de hauteur maximum y sera autorisé.

Annexes et dépendances :

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes et dépendances réalisées avec des moyens de fortune-sont interdites.

ARTICLE UC 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 et privées.

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. Pour les opérations groupées, elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50m au moins les uns des autres. Les aires de stationnement devront être adaptées à la taille de l'opération.

ARTICLE UC 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations de 5 logements et plus doivent obligatoirement comporter des espaces communs à tous les lots représentant 20% de la surface totale de l'opération (voirie comprise), 10% de la superficie totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de hautes tiges. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige par logement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

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

La **zone UE** est une zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces, ainsi qu'aux constructions d'intérêt général ou collectif. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalable (DP).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements et opérations à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole, industriel,
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b 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, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les dépôts et entassements de déchets de toute nature.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Créations de plans d'eau,
- Travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article UE 2.

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

Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisés dans la zone et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité.

Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

Les constructions d'intérêt général ou collectif.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Une marge de recul de 5m de part et d'autre de la berge sera à respecter.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
 - Est interdite, toute construction prenant accès directement sur le Boulevard de l'Europe (RD99), sauf lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt collectif.
 - Sur la **RD 99**, toute création de nouvel accès privé direct est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées. Tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.
- En ce qui concerne les **autres routes départementales**, tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit.

II. 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.

Une voie est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6m
- Largeur minimale de plate-forme : 10m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 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 potable.

II. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

c) Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

III. Électricité - téléphone - télédistribution

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

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 99 : 15m
- Autres voies : 10 m de l'axe avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

L'implantation des constructions à usage d'intérêt public ou ouvrages techniques n'est pas limitée.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable, soit une marge de recul de 5m par rapport à la berge.

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Sur les limites séparatives avec édification de murs coupe-feu,
- Ou sur l'une des limites séparatives (avec édification d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 m,
- Ou à une distance minimale de 5 m par rapport à chacune des limites,
- Et à une distance minimale de 5 m. Par rapport aux limites séparatives des parcelles à vocation d'habitat en frange de zone.

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 5 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 12 m au faîtage

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt public ou ouvrages techniques indispensables n'est pas limitée.

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

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UE 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).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le porteur du projet est autorisé à aménager sur un terrain situé à une distance maximale de 300 m les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Elles seront desservies par un nombre restreint d'accès sur la voie de circulation publique.

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

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction, installation, dépôt, aires de stationnement (ainsi que leurs délaissés), les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations, et notamment le long de la voie suivante : RD 99

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

CHAPITRE V -RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

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

La **zone UH**, correspondant à l'extrémité Sud de la pointe de Pen Bron, demande à être protégée en raison de la qualité du site, du milieu naturel, du paysage et de son intérêt esthétique, historique et écologique. Cette zone a un caractère hospitalier, médico-social et sanitaire.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et 421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalables (DP).
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2.

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

- L'extension, la réfection des constructions existantes sous la réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Le changement de destination des constructions existantes, sous la réserve que leur nouvelle destination ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du code de l'urbanisme sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE UH 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

II. 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.

ARTICLE UH 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. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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.

III. Électricité- téléphone - télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites (article L-111.6 du Code de l'Urbanisme). Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport au domaine public maritime :

- 10 m par rapport à la limite du domaine public maritime.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

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

Dans les autres cas, sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une façade d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3.50 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau sauf si le bâtiment s'adosse à un bâtiment existant de hauteur supérieure.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas imposée.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

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

La **zone UL** est destinée à accueillir les activités sportives, et de loisirs. Les équipements publics existant ou sont en cours de réalisation. La zone UL comprend quatre secteurs :

- le secteur **ULv** destiné à l'implantation de centres de vacances
- le secteur **ULs** destiné aux activités sportives. Il comprend un sous-secteur :
 - le secteur **ULsn** est destiné aux activités sportives nautiques
- le secteur **ULI** correspond au secteur de Lergat.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et 421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalables (DP).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article UL2

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

En tous secteurs :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

En secteurs ULv, ULs et ULsn :

Les constructions à usage d'intérêt public ou ouvrages techniques, de commerces et d'artisanat, de bureaux, de services et de stockage et rangement de matériel, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

En secteur ULI :

Les activités de commerces ainsi que l'extension mesurée de constructions existantes à la date de publication du P.L.U., sans changement de destination.

ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par :

- Les pistes cyclables
- Les sentiers piétons et/ou touristiques
- Des chemins de remembrement

Est interdite, toute construction prenant accès directement sur le Boulevard de l'Europe (RD 99), sauf lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt collectif.

II. 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.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau potable

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 potable.

II. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

III. Électricité- téléphone - télédistribution

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

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

En secteur ULv, ULs, ULI :

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 15 m de l'axe de la RD 99
- 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m en recul des autres voies.
-

Toutefois, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- En secteur ULI, les constructions peuvent être implantées de 0 à 10m de l'alignement.
- Lorsque le projet concerne une annexe ou une extension

En secteur ULsn :

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait jusqu'à 10m maximum dudit alignement.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, aboutissant sur deux voies ou à l'angle d'une voie et d'une emprise publique, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie.

En bordure du domaine public maritime toute construction doit être édifiée au-delà de la limite de la zone non aedificandi mentionnée au plan de zonage (et précisée dans l'agrandissement du secteur concerné figurant aux plans de zonage).

Toutefois, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- En secteur ULI, les constructions peuvent être implantées de 0 à 10m de l'alignement.
- Lorsque le projet concerne une annexe ou une extension

Dans tous les secteurs :

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

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

a)-Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 30m à compter de l'alignement, des voies privées et emprises publiques (secteurs ULv, ULs et ULI).

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit à partir d'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur à l'égout du bâtiment, avec un minimum de 4 m,
- Soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur à l'égout du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

b) Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 30 mètres définie au a)

Tout point de la construction doit être implanté à distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur à l'égout de toit avec un minimum de 6 m.

Dans tous les secteurs :

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

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

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

<i>Secteur</i>	<i>Hauteur maximale à l'égout des toitures</i>
ULv	6 m
ULs	12 m
ULsn	3 m
ULI	4.50 m

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou techniques n'est pas limitée.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur ULv et ULs

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° pour les collectifs, 40° et 45° pour les individuels ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les deux versants principaux doivent être réalisés en ardoises.

Les toitures de type différent peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'habitat bioclimatique nécessitant des pentes de toit différent (toiture végétale, dispositif solaire...)
- dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes avec des pentes de toit différentes qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction seront autorisés.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les toitures à croupes doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures peuvent être réalisées en chaume si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas leur pente sera inférieure à 50°.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent de préférence être plus haute que large et participer à la composition harmonieuse et rigoureuse des façades.

Ouvertures en toitures : les lucarnes et gerbières doivent être privilégiées.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent assurer « la continuité bâtie » et être constituées par :

- Un mur ou muret de 0.20 à 1.20m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.

L'emploi de la pierre sera privilégié.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les coffrets EDF et GDF seront intégrés à la clôture.

Les clôtures en limite séparative après la marge de recul ne peuvent excéder 1.80 m. Un seul rang de « palplanches » de 0.40m de hauteur maximum y sera autorisé.

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 et privées.

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 les voies de circulation publique ou privée ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

CHAPITRE VII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

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

La **zone UP** est un secteur réservé aux activités portuaires – port de pêche et port de plaisance – et aux utilisations qui sont directement liées aux ports.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et 421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalables (DP).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP2.

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

Les constructions et utilisations nécessaires aux activités de pêche en mer, navigation de plaisance, promenade en mer, réparation navale.

ARTICLE UP 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Sans objet.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les installations et constructions autorisées seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics (eau, assainissement, électricité, téléphone, ...)
Les branchements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

Sans objet.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions liées à l'activité portuaire est de 14 m maximum à l'égout des toitures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (grues, élévateur, tour à glace ...)

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

Toute construction doit mettre en valeur l'image portuaire.

ARTICLE UP 12 - RÉALISATIONS 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 de desserte.

Devront être des aires de stationnement dont les normes minimales sont : 1 place pour 4 bateaux.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et entretenues parfaitement afin de valoriser l'activité portuaire.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle comprend :

- Les secteurs **1AUh** destinés à des opérations d'habitat groupées et d'équipements publics ;
- Les secteurs **1AUh1** destinés à des opérations d'habitat groupées
- Les secteurs **1AUe** destinés aux zones d'activités économiques réservées aux constructions à usage de services, de bureau, d'artisanat, de commerce et d'industrie légère.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les orientations du « projet d'aménagement et de développement durable ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1er octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalable (DP).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les coupes et abattages de haies remarquables mentionnées au plan doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUh :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - Les parcs d'attraction visés au § a,
 - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,

- Les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- 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, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes isolées quelque en soit la durée.
- La construction de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les dépôts et entassements de matériaux et déchets de toute nature.

En secteur 1AUe :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- 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, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes isolées quelque en soit la durée.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - Les parcs d'attraction visés au § a,
 - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les dépôts et entassements de matériaux et déchets de toute nature.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Créations de plans d'eau,
- Travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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,

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, et dans une limite de 150 m² de SHON totale finale. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1AUh :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En secteur 1AUe :

Les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Une marge de recul de 5m de part et d'autre de la berge sera à respecter.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Lors de l'aménagement de la zone 1AUh il devra être prévu 30% de logements sociaux.

Lors de l'aménagement des secteurs 1AUh1, la réalisation de logements sociaux devra être conforme aux dispositions des orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et présentés une largeur minimum de 3.50m.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi qu'aux documents graphiques du présent PLU.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Aucune opération ne peut être exclusivement desservie par :
 - Les pistes cyclables

- Les sentiers piétons
- Les sentiers touristiques
- Les chemins issus du remembrement

II. Voirie

En secteur 1AUh :

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.

Une voie aura les caractéristiques suivantes :

- 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 en impasse desservant 3 logements ou plus doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Seules les voies privées de 7 mètres de large minimum pourront entrer dans le domaine public.

En secteur 1AUe :

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.

Une voie est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de la plate-forme : 10 m

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. I. Alimentation en eau potable

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. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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.

Les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol du périmètre de l'opération

seront privilégiés.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable, soit une marge de recul de 5m par rapport à la berge.

En secteur 1AUh :

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, aboutissant sur deux voies ou à l'angle d'une voie et d'une emprise publique, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie.

En secteur 1AUe :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits. L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans tous les secteurs :

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

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

En secteur 1AUh :

Le nu des façades des constructions à usage d'habitation doit être implanté :

- soit d'une limite à l'autre.
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale de 3m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales de 3m.

Pour les constructions à usage d'habitation, autres qu'à toiture à double pente, implantées en limite séparative, il pourra être demandé que le second niveau soit implanté en retrait d'au moins 3m de la limite séparative.

En secteur 1AUe

a) Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 30 mètres maximum à compter de l'alignement, des voies privées et emprises publiques :

- ou d'une limite à l'autre ;
- ou sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m ;
- ou à une distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

b) Implantation par rapport aux limites située au-delà de la bande des 30 mètres définie au a) :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes situées en limite :

- aux constructions à une pente implantées en limite de 3.50 m maximum hors tout à l'adossement et de 3.50 m de large maximum ;
- aux constructions à deux pentes, implantées en limite, de 3m maximum à l'égout du toit, de 4.50 m au faîtage et 6 m de large maximum.

Dans tous les secteurs :

L'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).

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

En secteur 1AUh :

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

En secteur 1AUe :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 5 m.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

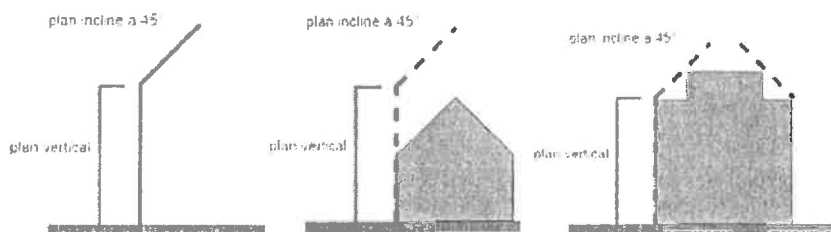
En secteur 1AUh

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Logements collectifs :

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan vertical et une pente à 45° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan incliné de toiture. (cf schéma ci-dessous)

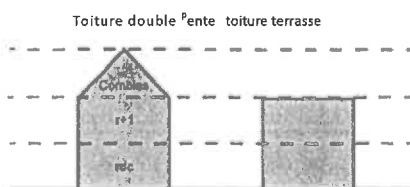
La hauteur sur plan vertical est fixée à 10.00m. Au-delà de la hauteur du plan vertical dans le gabarit tel que défini ci-dessus, la construction d'un étage maximum sera autorisée. La hauteur correspond à des constructions en R+2+combles ou attiques.



Logements individuels :

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit schématisé ci-dessous.

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est de 6 m, la hauteur maximale ne peut être supérieure à 9 m au faîtage.



En secteur 1AUh1

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

	Constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle ou monopente <i>Hauteur maximale à l'égout de toiture:</i>	Constructions couvertes par une toiture terrasse non accessible ou à faible pente <i>Hauteur maximale au point le plus haut:</i>
Logements individuels	3,80m soit R + comble aménageable sur 1 seul niveau	6m soit R+1
Logements collectifs	6m soit R+1+combles aménageables sur un niveau	6m à l'acrotère avec un niveau d'attique en plus ; soit R+1+attique

En secteur 1AUe

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 12 m au faîtage

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

En secteur 1AUh :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la commune.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

En secteur 1AUe:

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leur volume, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Leur tenue générale:

I.Toitures :

En secteur 1AUh :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° pour les collectifs, 40° et 45° pour les individuels ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les deux versants principaux doivent être réalisés en ardoises.

Les toitures de type différent peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'habitat bioclimatique nécessitant des pentes de toit différent (toiture végétale, dispositif solaire...)
- Dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Certains éléments d'accompagnement de la construction principale ou certaines annexes avec des pentes de toit différentes qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction seront autorisés.

Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Les toitures à croupes doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures peuvent être réalisées en chaume si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas leur pente sera inférieure à 50°.

II-Ouvertures :

En secteur 1AUh

Les ouvertures doivent de préférence être plus haute que large et participer à la composition harmonieuse et rigoureuse des façades.

Les ouvertures en toitures : les lucarnes à fronton dans un le même plan que la façade doivent être privilégiés.

III. Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent assurer « la continuité bâtie » et être constituées par :

- Un mur ou un muret de 0.20m à 1.20m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas **1.50m** de hauteur.

L'emploi de la pierre sera privilégié.

Les coffrets EDF et GDF seront intégrés à la clôture.

Les clôtures en limite séparative après la marge de recul ne peut excéder 1.80 m. un seul rang de « palplanches » de 0.40m de hauteur maximum y sera autorisé.

En secteur 1AUe :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres.

IV. Annexes et dépendances :

Les annexes et dépendances autorisées en secteur 1AUh doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes et dépendances réalisées avec les moyens de fortune tels que les matériaux de démolition, de récupération, etc. ... sont interdites.

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.

Les aires réalisées doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Les aires de stationnement devront être adaptées à la taille de l'opération.

ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et espaces verts à créer

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 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Plantations sur les parcs de stationnement en zones 1AUe

- Les parcs de stationnement doivent être traités à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.
- La surface végétale devra présenter au moins 20% de la surface totale du parc de stationnement.
- Le choix des végétaux se fera essentiellement à partir des essences présentes sur le site, notamment pour les espèces arborescentes et arbustives.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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 à long terme mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Créations de plans d'eau,
- Travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 2AU 2.

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

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les projets de voirie ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, 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.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

Une marge de recul de 5m de part et d'autre de la berge sera à respecter.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Lors de l'aménagement de ces zones il devra être prévu 30% de logements sociaux.

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sur la **RD 99**, toute création de nouvel accès privé direct est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées. Tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

En ce qui concerne les **autres routes départementales**, tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable, soit une marge de recul de 5m par rapport à la berge.

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35m par rapport à l'axe de la **RD 99** et de 25m par rapport à l'axe des **autres routes départementales**.

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit des façades existantes par rapport à la route départementales.

Nouvelle voie de liaison entre Guérande et La Turballe :

-35 m pour les constructions à usage d'habitation.

-35 m pour les autres constructions

En attendant la réalisation de l'ouvrage, la marge de recul de 35m sera appliquée par rapport à l'axe de l'emplacement réservé.

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

Sauf dispositions spécifiques, toute construction, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2AU 2 ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2AU 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 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.

ARTICLE 2AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

TITRE IV /

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES

26/08/2012

CHAPITRE I - 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.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées à l'agriculture durable. *Correspond aux espaces agricoles pérennes où de nouveaux bâtiments liés à la vocation de la zone peuvent s'installer). Le secteur de Trescalan est concerné par une OAP.*
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles mais où l'implantation de bâtiments, liés à l'exploitation, n'est pas autorisée.
- **Ac** délimitant des secteurs très circonscrits, affectés aux activités agricoles se situant tout ou partie dans les espaces remarquables.
- **Ak**, destiné à accueillir la station d'épuration intercommunale prévue par le Schéma Directeur d'Assainissement de la communauté d'agglomération Cap Atlantique et les constructions et installations qui y sont directement liées a été créé.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et 421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalables (DP).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les coupes et abattages de haies remarquables mentionnées au plan doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE A 1 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs, à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 :

Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

En secteur Aa :

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole du sol ou du sous-sol.

En secteur Ab :

Toute construction ou installation liée à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

En secteur Ak :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,

Créations de plans d'eau,

- Travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

En tout secteur : Les projets de voirie ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intérêt Général ainsi que les affouillements et exhaussement des sols en lien avec ce projet.

En secteur Aa à l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation visant à consolider les activités d'élevage:

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'une ou plusieurs exploitations, sous les conditions d'implantation suivantes :

- Un seul logement de fonction sera autorisé par exploitation. Lorsque le secteur est couvert par une OAP, le logement de fonction est autorisé uniquement si ce logement est prévu dans le cadre de l'OAP.

- Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- Et que l'implantation de la construction se fasse en continuité d'un secteur urbanisé.

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 hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- 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 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.
- Les abattages d'arbres, sous réserve de l'autorisation préalable à l'article L.130-1 de Code de l'urbanisme.
- 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.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Ac :

Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

En secteur Ak :

- Les utilisations et occupations du sol et les constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration intercommunale et au traitement des produits engendrés par l'épuration.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A 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.

- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Une marge de recul de 5m de part et d'autre de la berge sera à respecter.

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

En secteurs Aa et Ab :

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- 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.

Sur la **RD 99**, toute création de nouvel accès privé direct est interdite, hors agglomération et hors zones urbanisées. Tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

En ce qui concerne les **autres routes départementales**, tout projet (y compris les changements de destinations ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur le réseau routier départemental pourra être interdit.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 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.

En secteur Ak :

Un seul accès à la RD 33 sera aménagé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En secteurs Aa et Ab :

I. Alimentation en eau potable

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.

II. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole 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. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les secteurs destinés à être desservis par un réseau d'assainissement sur site, toute construction ou installation aura l'obligation de s'y raccorder.

III. Électricité – téléphone – télédistribution

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront de préférence 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.

En secteur Ak :

Les installations et constructions autorisées seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics. Les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées de la manière suivante :

- RD 99, 333, 33 et 92 : 35m de l'axe
- Autres voies : 10m minimum de l'axe avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement

Pour ce qui concerne spécifiquement la nouvelle voie de liaison entre Guérande et La Turballe, le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe de la voie dans les conditions suivantes :

- 35m pour les constructions à usage d'habitation
- 35 pour les autres constructions

En attendant la réalisation du projet, la marge de recul de 35m sera appliquée à partir de l'axe de l'emplacement réservé.

Dans le cadre d'une mise aux normes des bâtiments d'exploitations, les extensions de bâti existant sont autorisées.

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35m par rapport à l'axe de la **RD 99** et de 25m par rapport à l'axe des **autres routes départementales**.

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit des façades existantes par rapport à la route départementales.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable, soit une marge de recul de 5m par rapport à la berge.

Les bahuts techniques ne sont pas soumis à cette prescription.

RTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteurs Aa et Ab :

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 NH 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).

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 3,00 m.

En secteur Ak :

Tout point de la construction ou installation doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

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 pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Aa et Ab :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Logements de fonction :

La hauteur maximale est fixée comme suit : 3.80 m à l'égout de toiture,

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur en Aa et Ak des nouveaux bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone est de 6m maximum à l'égout de toiture.

Cet article ne s'applique pas aux usages d'intérêt collectif ou technique (silo)

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

En secteurs Aa et Ab :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement :

- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la commune.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Clôtures :

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m.

En secteur Ak :

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- Les aménagements paysagers, notamment dans le traitement des marges latérales,

Toute construction nouvelle devra s'inspirer du parti architectural qui caractérise l'aménagement d'ensemble de cet équipement.

Clôtures :

Elles seront constituées de grilles ou de grillages doublées ou non de haies champêtres, dans l'esprit du bocage environnant.

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.

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 L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

Des plantations d'essences locales variées seront imposées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

En secteur Ak :

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

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.

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 quatre secteurs :

- **NDa** secteur de protection stricte,
- **NS** secteur réservé aux activités sportives motorisées.
- **NDc** secteur réservé aux terrains de campings autorisés.
- **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 (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Et un sous-secteur :

- **NDse** espace naturel de réhabilitation paysagère permettant les exhaussements et affouillements liés uniquement à la valorisation du site de la carrière du Bréhet.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- La procédure des ITD (Installations et Travaux Divers) n'existe plus depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'Urbanisme.
Conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 : les travaux, installations et aménagements sont soumis soit à Permis d'Aménager (PA) soit à Déclaration Préalables (DP).
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, de loisirs et de sport, les hôtels et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans un secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique prévues dans l'article 7 du décret interministériel n°95-20 pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute de la rive.
- 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 N2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et camping caravanning, à l'exception de la zone NDc.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes,

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Créations de plans d'eau,
- Travaux de drainage et de façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans tous les secteurs :

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 :

- Sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S. sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

En secteurs NDs et NDa, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, que la localisation et l'aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et culture marines et lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R 112.2.
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983

Dans les zones humides reportées sur les plans de zonage :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Une marge de recul de 5m de part et d'autre de la berge sera à respecter.

Les aménagements légers, réversibles et suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Ns, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les équipements nécessaires à l'activité moto-cross.

En secteur NDc, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les constructions et installations liées à l'exploitation, la gestion, l'accueil et l'ouverture au public de la zone ainsi que les constructions liées aux activités de gardiennage et de tourisme.

En secteur NDse, sont autorisés, sous réserve de contribuer à la création et la continuité paysagère du site de la carrière du Bréhet, les remblais et dépôts inertes de matériaux.

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.
- Est interdit tout accès direct aux voies suivantes, sauf lorsqu'il s'agit d'un équipement public, sauf usage lié à la zone : RD 92, RD 99, RD333, RD 33

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation 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. Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

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.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

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

Les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées de la manière suivante :

- RD 99, 333, 33 et 92 : 35m de l'axe
- Autres voies : 10m minimum de l'axe avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable, soit une marge de recul de 5m par rapport à la berge.

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

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 ou égale à 3,00 m

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouter.

En secteur NDc, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 3 m à l'égout des toitures.

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

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.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° pour les collectifs, 40° et 45° pour les individuels ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les deux versants principaux doivent être réalisés en ardoises.

Les toitures peuvent être réalisées en chaume si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas leur pente sera inférieure à 50°.

Clôtures :

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

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique, n'excédant pas 1.20 m de hauteur,
- Une grille, un grillage, des lisses de bois de 1.20 m maximum de hauteur

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

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 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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 L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

ANNEXES

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

Les règles suivantes sont applicables pour l'ensemble des zones, à l'exception des secteurs où les règles de stationnement sont spécifiées directement à l'article 12 (secteur UBaa)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'habitation • Constructions à usage de bureaux et services 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement individuel - 2 places par logement pour les opérations de 2 logements et plus sur 1 même unité foncière sauf logements sociaux : 1 place par logement - 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage de commerce <p>Cette règle ne s'applique pas aux surfaces commerciales, situées en emprise sur le domaine public et bénéficiant d'un arrêté d'occupation du domaine public</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux surfaces commerciales du centre-ville concernées par le linéaire commercial et dont l'emprise au sol est inférieure à 200m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> - entre 0 et 150 m² - entre 150 et 500 m² - entre 500 et 1000 m² - entre 1000 et 2500 m² - entre 2500 et 5000 m² - entre 5000 et 10000 m² - au-dessus de 10000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par fraction de 50 m² - 5 places pour 100 m² - 10 places pour 100 m² - 20 places pour 100 m² - 17 places pour 100 m² - 15 places pour 100 m² - 12 places pour 100 m²
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts • Etablissements divers Equipement <p>Cette règle ne s'applique pas aux constructions, situées en emprise sur le domaine public et bénéficiant d'un arrêté d'occupation du domaine public</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux restaurants et cafés du centre-ville concernés par le linéaire commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hôtels - Restaurants ; cafés - Hôtels-restaurants - Cliniques ; foyers - Salles de réunion, de sport, de spectacle - Etablissements d'enseignement 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'ateliers - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les entrepôts - 1 place par chambre - 1 place par 30 m² de salle La norme la plus contraignante est retenue - 1 place pour 2 lits - 1 place pour 5 places assises sans objet

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

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

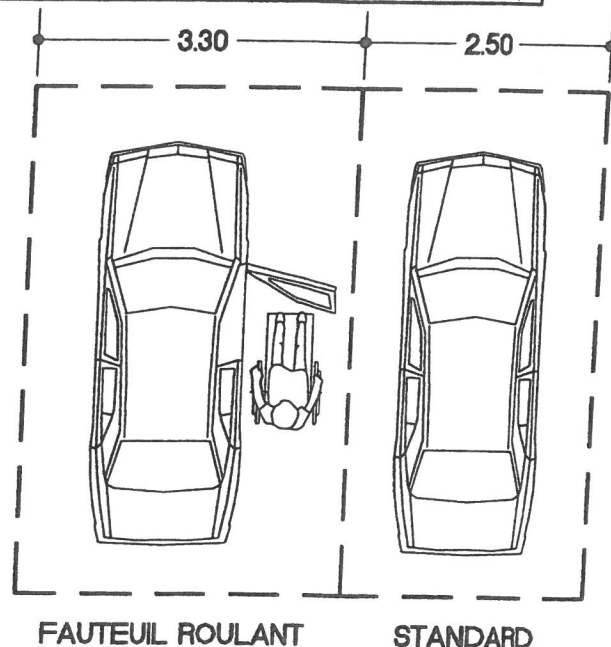
AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

