



Département des COTES d'ARMOR
Commune de Lancieux

PLAN LOCAL D'URBANISME

Juin 2025

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	05.05.2017	07.03.2019	23.12.2019
Modification n°1 du PLU Modification n°1 simplifiée du PLU	Approuvées le 14 décembre 2021		
Modification simplifiée n°2 du PLU	Approuvée le 8 février 2024		
Modification simplifiée n°3 du PLU	Approuvée le 19 juin 2025		



REGLEMENT

Pièce 5

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE	3
PREAMBULE.....	4
LEXIQUE.....	7
ARCHITECTURE ANCIENNE ET BALNEAIRE DE LANCIEUX.....	19
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	22
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	23
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE.....	27
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION.....	35
OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES ZONES U ET AU.....	36
OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET VELOS.....	36
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES.....	41
DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....	42
DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	42
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC CENTRALITE.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL.....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAM.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Us.....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut.....	82
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UTG.....	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UTM.....	96
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	102
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU.....	110
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	112
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	113
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	121
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	122
TITRE VII : ANNEXES	132
LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	133
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LITTORAUX (INONDATION, SUBMERSION MARINE) AU TITRE DU R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	137
LISTE DES ESPECES INTERDITES.....	142

TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zone urbaine à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Uc (centralité) ;
- Zone urbaine à dominante d'habitat : U et comprenant un secteur Ub « bord de mer »;
- Zone urbaine à vocation d'équipements : UL ;
- Zone urbaine à vocation d'activités de port à sec existant nécessitant la proximité immédiate de l'eau : Uam ;
- Zone urbaine correspondant au Secteur Déjà Urbanisé de la Lande Bodard : Us
- Zone urbaine à vocation de terrains de camping et de caravanage : Ut ;
- Zone d'activité de loisirs existante nécessitant la proximité immédiate de l'eau : Utm
- Zone urbaine à vocation d'activité de loisirs existante et à vocation d'équipements accompagnant les activités golfiques : Utg.

Les Zones à Urbaniser (1AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, la zone peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Les zones à urbaniser 1AU sont à dominante d'habitat.

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend les secteurs suivants

- Le secteur Ns, correspondant aux parties de la zone naturelle protégées au titre de la Loi Littoral (espaces remarquables) ;
- Le secteur Nsm, couvrant le domaine public maritime et réservé aux zones de mouillage ;
- Le secteur Np, secteur naturel « classique » ;
- Le secteur Npp, secteur naturel de protection du patrimoine bâti remarquable ;
- Le secteur Ng, secteur naturel protégé à usage de golf existant.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113- 1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles, naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - Une annexe précisant la liste des espèces interdites,

LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

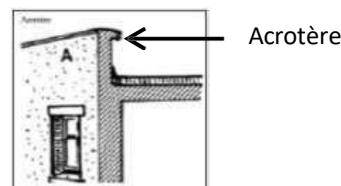
La définition des typologies de bâti ancien, auxquelles se réfère l'article 6 du Chapitre 2 des Dispositions générales, est reportée à la fin du présent lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieure.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

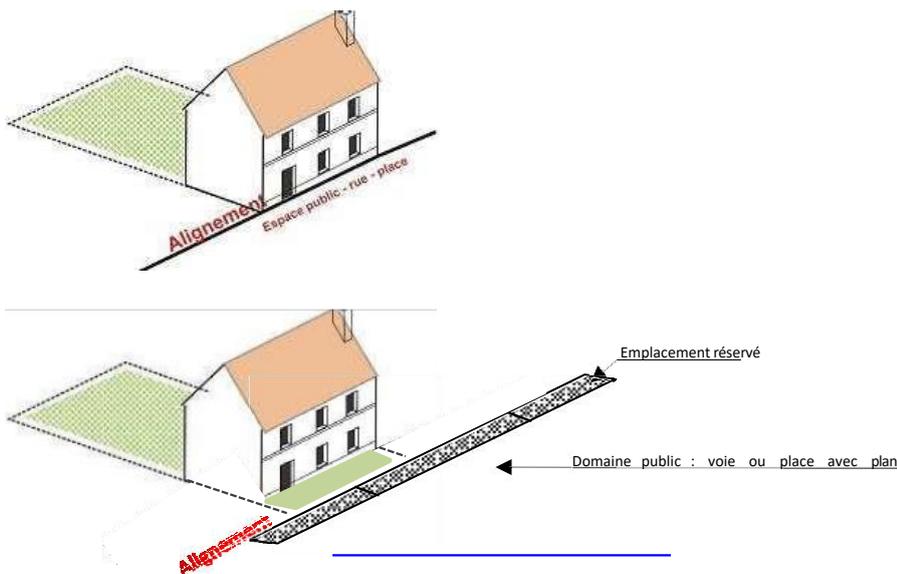
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre le domaine privé et le domaine public, constitué des **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait ou alignement de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour créer ou modifier la voie.

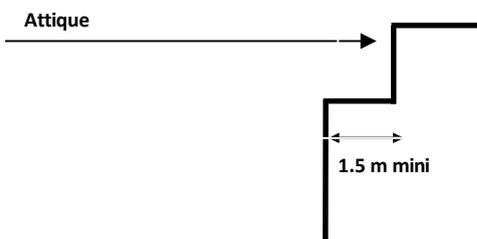


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin, etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

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

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : c'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous- destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public, seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination, tous locaux d'entrepotage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepotage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

BATIMENT : construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

CHAUSSEE: partie d'une voie comprenant la bande roulante destinée à la circulation automobile.

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. **Les clôtures ainsi que les portails, portillons, participent à la qualité du paysage urbain.**

Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergements en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS : voir définition de « commerce et activités de service ».

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction* ;
- A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITÉ DE FAÇADE : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures. Elle ne concerne pas uniquement l'alignement des constructions sur voie, mais également les alignements de fait situés en retrait de la voie ou de l'emprise publique.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
 - La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des

administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

- La destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. L'emprise au sol comprend également les surfaces non closes en Rez-de-Chaussée qui présentent une surélévation supérieure à 60 cm par rapport à la cote du terrain naturel.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs

accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous- destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous- destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des « constructions ». Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles, toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT [BATIMENT] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du 23 décembre 2019.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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

FAÇADE PRINCIPALE : façade qui comprend le plus d'ouvertures.

FAITAGE : point le plus haut de la toiture en pente ou en terrasse.

HABITAT COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation, un bâtiment d'habitat collectif est défini par la présence de plus de deux logements et d'une porte d'entrée commune à tous les logements (exemple : sas d'entrée, cage d'escalier). Un bâtiment comprenant 1 ou 2 logements n'est pas considéré comme un logement collectif.

HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

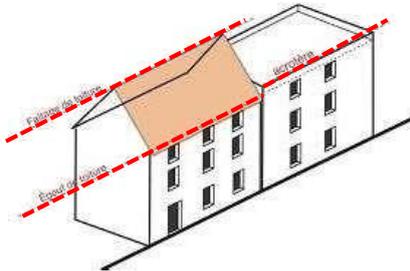
HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie ;

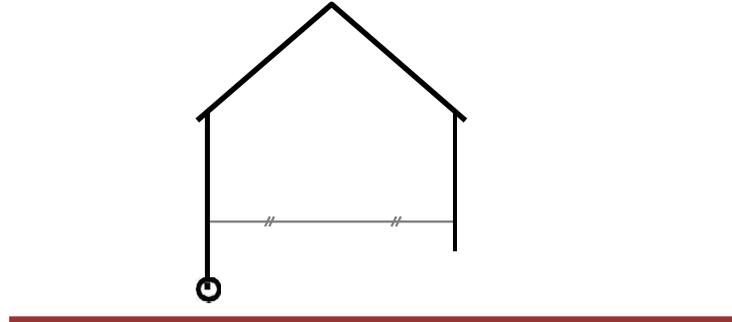
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.



* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain. Il s'agit du point le plus bas de la construction.



HAIE : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation ».

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service ».

IMPERMEABILISATION : travaux entraînant la modification de la capacité naturelle du sol à absorber l'eau pluviale.

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement**, et autre que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées**. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOCAL DE SURVEILLANCE : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le local de surveillance doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le local de surveillance doit être inséré dans le local d'activité.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOGEMENT : voir définition « d'habitation ».

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent réalisé sous forme de lotissement, de permis groupé, de Zone d'Aménagement concerté...

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de

stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

PISCINE : Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement. Au-delà d'une certaine surface et en fonction des caractéristiques de la piscine (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), des autorisations peuvent être nécessaires.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit. Le recul ne s'applique pas aux murs inférieurs à 2 mètres, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions et aux clôtures.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures...).

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

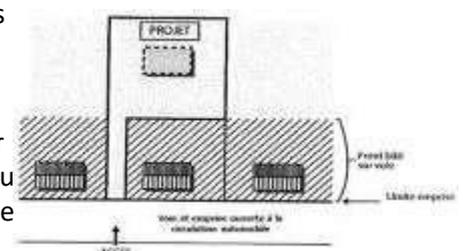
RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare-soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Le retrait ne s'applique pas aux murs inférieurs à 2 mètres, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, aux parties enterrées des constructions et aux clôtures.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures... Un tableau dans les dispositions générales détaille le calcul du taux d'imperméabilisation et les types d'espaces concernés avec le coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre correspondant.

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, ... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, ...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

ARCHITECTURE ANCIENNE ET BALNEAIRE DELANCIEUX

Lancieux se caractérise par une architecture traditionnelle et balnéaire de qualité qu'il convient de préserver et de valoriser.

La réhabilitation de ces bâtiments doit être réalisée avec le souci de maintenir ou de retrouver les dispositions originelles propres à leur typologie.

Maisons traditionnelles

MAISON A REZ-DE-CHAUSSEE + COMBLES (fin 18^{ème} - mi 20^{ème})

Habitat de type ouvrier ou maison de pêcheur, isolé ou mitoyen dans une séquence de plusieurs édifices.

Implantée à l'alignement des voies ou en retrait derrière un petit jardin de transition avec l'espace public, clos de mur.

Volume modeste présentant une façade généralement avec une porte centrée, 2 fenêtres surmontées de lucarnes.

MAISON A ETAGE, + COMBLES (fin 18^{ème} - mi 20^{ème})

Dans le bourg ancien, généralement implantée à l'alignement et en mitoyenneté.

Composition de façade en travées, avec un rythme vertical, et présentant le plus souvent une symétrie des percements autour d'une porte centrée, mais aussi parfois une devanture commerciale.

MAISON BOURGEOISE ET MAISON DE MAITRE (fin 19^{ème} - mi 20^{ème})

Habitat de style classique et de silhouette sobre, construite à destination d'un notable.

Implantée généralement en cœur de parcelle, derrière de hauts murs de pierre ou une clôture de murs bahuts surmontés d'une grille de ferronnerie.

Volume important, sur plan presque carré, avec étage.

Toiture souvent à croupes, bordées de deux larges souches de cheminée, avec épis de faîtage en zinc.

Composition de façade symétrique, en trois travées, avec au centre une porte d'entrée surmontée d'une imposte vitrée, et parfois d'une marquise. Jardin paysager avec dépendances (remise, jardin d'hiver, etc.).

FERME (18^{ème} – début 20^{ème})

Ensemble composé d'un logis et de dépendances (granges, remises, étables), souvent organisés autour d'une cour.

MANOIR (17^{ème} – 19^{ème})

Typologie et caractéristiques de l'architecture traditionnelle

Plan simple, rectangulaire à carré.

Toiture à deux pans, à 45°, combles habitables.

Souches de cheminée traitées dans les mêmes matériaux que la façade.

Appareillage en moellons, enduits ou non, encadrements des baies et chaînage d'angle en pierre de taille (granite ou grès rose).

Façades composées en travées verticales, percements plus hauts que larges.

Lucarnes de pierre ou de bois, simples ou passantes (dites « gerbière »), à pignon (toiture à 2 pans, dites « en bâtière » ou « jacobine ») ou à croupe (3 pans, dites « à capucine »), souvent avec linteau cintré, toutes alignées sur les baies de façade et présentant des proportions inférieures à celles-ci.

Percements plus hauts que larges.

Menuiseries en bois peint : fenêtres à la française avec deux vantaux ouvrants, divisés par petits bois en sections identiques (généralement 2x3 carreaux) ; portes à motifs de tables saillantes et moulures, souvent avec imposte vitrée, parfois tiercées ; volets persiennes de bois peint de même couleur que les fenêtres.

A noter : influence balnéaire sur ces types d'architecture par l'utilisation de briques en parement, d'éléments de décor en céramique vernissée, ou par le traitement des structures de bois peint des lucarnes (festonnage, lambrequins, etc.) ou dans les dessins des garde-corps et des clôtures.

Architecture balnéaire

VILLA BALNEAIRE EN FRONT DE MER (fin 19^{ème} - mi 20^{ème})

Orientation sur la mer.

Implantation non mitoyenne en retrait, avec jardin antérieur délimité par une clôture basse souvent ouvragée, assortie aux éléments architecturaux de l'édifice.

MAISON DE VILLEGIAITURE D'INSPIRATION BALNEAIRE (fin 19^{ème} - mi 20^{ème})

Selon l'importance de la maison : en milieu urbain avec petit jardin antérieur ou implantée au centre d'une parcelle aménagée en jardin d'agrément ou parc.

Déclinaisons de type régionaliste jusque dans les années 60 (néo-normande, néo-bretonne, , chalet) ou de style (Art nouveau, Art déco).

Typologie et caractéristiques de l'architecture balnéaire

Plan avec décrochés, souvent en L, présentant des avant-corps avec pignon en façade. Elévation en R+1 ou 2 +C, parfois surélévation du rez-de chaussée.

Complexité et asymétrie des volumes de toiture, avec croupes et demi-croupes, charpente débordante et apparente, ouvragée, sur les avant-corps et lucarnes.

Souches de cheminée traitées dans les mêmes matériaux que la façade.

Façades composées en travées verticales, mais pas obligatoirement symétriques.

Percements plus hauts que larges, souvent cintrés, avec décor sur linteaux et jambages (briques, bichromie, céramique vernissée, etc.).

Lucarnes en charpente de bois, simples ou passantes, à pignon (toiture à 2 pans, dites « en bâtière » ou « jacobine ») ou à croupe (3 pans, dites « à capucine ») ; toutes alignées sur les baies de façade et présentant des proportions inférieures à celles-ci.

Menuiseries en bois peint :

- fenêtres à la française avec deux vantaux ouvrants, divisés par des petits bois saillants en partitions de tailles variables et composées ;
- portes à motifs de tables saillantes et moulures, souvent avec imposte vitrée, parfois tiercées ;
- volets (en persiennes ou à jours décoratifs) de bois peint, de même couleur que les fenêtres, parfois en tableaux repliables ou roulants ;
- bow-windows, balcons avec garde-corps ouvragés en bois peint (motif parfois repris dans le dessin de la clôture).

Ornementation très importante de la façade et de la charpente : bandeaux d'étage et frises de briques ou de céramiques vernissée, chainages, épis de faitage, lambrequins, ferronnerie, faux pans de bois, utilisation de galets, polychromie, etc.

Clôtures composées de murs bahuts de moellons avec claire-voie de bois ou de béton présentant des motifs décoratifs.

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTES DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.
- Arrêté préfectoral du Préfet de Région signé le 31/01/2018 et publié au recueil des actes administratifs n°14 du 27 février 2018.

Dans les zones délimitées par l'arrêté préfectoral du 31/01/2018, toutes les demandes et déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au Préfet de la Région, afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- Permis de construire ;
- Permis d'aménager ;
- Permis de démolir ;
- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté ;
- Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

En dehors des zones délimitées par l'arrêté préfectoral du 31/01/2018, les projets de ZAC et de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares demeurent régies par l'article R 523-4 du code du patrimoine et doivent être communiqués au Préfet de la Région.

3. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 avril 2003.

Pour les bâtiments de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 avril 2003.

Pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 avril 2003.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous :

5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition non liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

6. PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

Le permis de démolir est également applicable sur les bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

7. DEFRIUREMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 hectares).

8. AUTRES DISPOSITIONS

A titre d'information, il existe des réglementations applicables dans les cas suivants :

8.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

8.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

8.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

8.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme : 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ; 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LEPLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En cohérence avec le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais (RFBB) approuvé le 9 décembre 2013, applicable sur le territoire, lequel interdit la destruction des zones humides sous réserve de quelques exceptions, le présent PLU a inventorié les zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les a identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE RFBB.

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière. Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Au terme du présent PLU, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...), sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole,
- l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

3. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial, en particulier concernant l'itinéraire touristique Vélo promenade.

Les projets ne doivent pas compromettre les continuités créées en application du "Schéma directeur des infrastructures cyclables et intermodales d'intérêt communautaire selon délibération 2014-085 du 17 septembre 2014 "

4. EMBLEMES RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

5. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments est autorisé uniquement dans les zones N et A. Il n'est possible que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment repéré au document graphique du PLU,
- Bâtiment existant, régulièrement édifiés ou ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans (art. L111-15 du code de l'urbanisme),

- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du code rural,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée.

6. REGLES APPLICABLES SUR LES INTERVENTIONS SUR L'ENSEMBLE DU BATI ANCIEN, BALNEAIRE ET TRADITIONNEL

Le patrimoine de Lancieux se compose d'une grande diversité de bâtis anciens du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle, et présente ainsi de nombreux exemples d'architecture balnéaire et d'édifices d'architecture traditionnelle (fermes, maisons à rez-de-chaussée et combles ou à étages, maison de maître, manoirs). La définition des typologies de bâti ancien à laquelle se réfère la règle ci-dessous est présentée dans le lexique.

Ces éléments de patrimoine présentent une qualité architecturale, urbaine et paysagère, et doivent être conservés et valorisés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

La réhabilitation de ces bâtiments doit donc être réalisée avec le souci de maintenir ou de retrouver les dispositions originelles propres à leur typologie. Des règles spécifiques s'appliquent.

Sont par ailleurs répertoriés **des ensembles ou édifices remarquables**, identifiés par une légende sur les documents graphiques du règlement (ceux-ci peuvent correspondre aux mêmes bâtiments que ceux concernés au titre du changement de destination), pour lesquels des prescriptions plus particulières sont énoncées ***en italique ci-après***. La liste de ces bâtiments est jointe en annexe du présent règlement.

Les règles applicables aux interventions sur bâti ancien, balnéaire et traditionnel sont les suivantes :

Extensions et annexes, sous réserve d'être autorisées par les dispositions du règlement des zones correspondantes

Les extensions et terrasses en façade principale ne sont pas autorisées.

La perception de la façade principale depuis l'espace public sera maintenue et les jardins antérieurs seront donc préservés : les extensions réalisées sur le côté du bâti dégageront les angles du bâtiment pour en préserver la volumétrie et les annexes (abri, garage, carport, etc.) seront réalisés en retrait, idéalement en fond de parcelle.

Annexes et extensions présenteront des volumes, formes, proportions, matériaux et couleurs en cohérence avec la construction à laquelle elles se rattachent afin de s'intégrer harmonieusement. Les vérandas devront ainsi avoir un rythme vertical et un dessin de verrière, de par la proportion de leurs vitrages.

Les bâtiments identifiés comme remarquables ne devront pas avoir d'extensions en façade principale ou en pignon, afin de préserver l'intégrité et la silhouette du bâtiment. Extensions et annexes devront présenter des matériaux et une écriture en concordance avec l'édifice remarquable auxquelles elles se rapportent.

Toitures

Les modifications de volume de couverture et les surélévations de toiture ne sont pas autorisées. Elles resteront dans leur disposition d'origine : ardoises ou tuiles mécaniques.

Les éléments d'ornementation (lambrequins, épis de faitage, etc.) seront conservés.

Les dispositifs d'aération seront intégrés aux toitures et seront les moins visibles possibles (pas de « champignon »).

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront disposées de manière à être les plus discrètes possibles et à ne pas empiéter sur les façades.

Les souches de cheminée seront maintenues et préservées à l'identique.

Les nouveaux conduits extérieurs d'évacuation seront positionnés de manière à être invisibles du domaine public et présenteront un aspect mat (pas de métal nu).

Les antennes de tout type seront positionnées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public.

Façades

Les éléments de décor des façades (bandeaux, chaînes d'angle, briques, encadrements, garde-corps, etc.) devront être préservés.

Lorsqu'ils existent, particulièrement sur les maisons de maître et en architecture balnéaire, les balcons et bow-windows, les charpentes débordantes avec sous-faces apparentes, seront conservées.

Les constructions en maçonnerie de pierre, apparente ou non, n'accueilleront pas de dispositif d'isolation thermique par l'extérieur, principe inadapté à ce type de bâti et susceptible de nuire à la pérennité de sa structure.

Les joints de ces bâtiments seront réalisés au mortier de chaux/sable afin de permettre la respiration de la pierre et sa conservation. Les joints en ciment sont à proscrire.

Dans le même esprit, les édifices destinés à être enduits devront l'être avec un enduit chaux/sable, dans un coloris naturel et clair, fonction de la couleur du sable employé, et avec une finition lisse ou talochée.

Percements

Les nouveaux percements et les agrandissements de baies ne sont pas autorisés en façade principale sauf à restituer des ouvertures d'origine.

Sur les autres façades, leur ordonnancement devra respecter la composition d'origine (nombre de travées, rythme, symétrie, etc.).

Ils devront être plus hauts que larges et avoir des proportions en rapport avec celles des baies existantes pour maintenir l'homogénéité du bâti ; ils devront de même présenter des menuiseries similaires.

Les bâtiments identifiés comme remarquables ne devront pas subir de modification de leurs façades et pignons, à l'exception d'un ajout éventuel d'une extension, si le zonage l'autorise à l'arrière du bâti, sans que la façade concernée n'en soit trop largement transformée.

Les anciennes granges et autres dépendances pourront être réinterprétées de manière contemporaine sous réserve d'une cohérence avec le logis principal.

Menuiseries

Les nouvelles menuiseries ne seront pas posées en rénovation et auront un aspect mat et peint.

Les fenêtres et lucarnes devront reprendre le dessin d'origine, ou présenter un motif en rapport avec la typologie architecturale de la bâtisse : respect de la forme du percement si cintré, du nombre de vantaux et partition par des petits bois chanfreinés disposés en saillie sur le vitrage.

Les portes d'entrée d'origine seront conservées.

En cas de disparition, les nouvelles se référeront au style de l'édifice par leur matériau et leur dessin, et seront avec moulures et tables saillantes, imposte vitrée, le cas échéant tiercées, etc.

Les modèles modernes de portes, en métal ou plastique, avec dessins contemporains, inadaptés et susceptibles de déprécier les édifices anciens, sont à proscrire.

Afin de ne pas banaliser les façades, les volets en bois peint existants devront être maintenus, remplacés à l'identique ou rétablis, dans une couleur en harmonie avec l'édifice et ses menuiseries. Les volets roulants ne doivent pas empiéter sur la surface des percements ni avoir un coffrage visible depuis l'extérieur.

Les bâtiments identifiés comme remarquables devront avoir des menuiseries identiques au dessin et au matériau d'origine.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes d'origine seront maintenues et restaurées.

En cas d'absence de lucarnes de référence sur l'édifice, les nouvelles lucarnes seront réalisées en charpente ou maçonneries de pierre, avec une toiture d'ardoise à 2 ou 3 pans. Elles seront, ainsi que leurs menuiseries, en harmonie avec la typologie de la maison (passante, à pignon ou à croupe).

Les lucarnes regroupées, à toit plat, de type chien-assis ou cintrée, sont à proscrire.

Les châssis de toit doivent être en format et en nombre proportionnés au volume de la toiture et à l'écriture de la façade, et être installés verticalement et encastrés.

Toutes les nouvelles ouvertures de toit présenteront :

- des proportions verticales ;
- une largeur inférieure à celle des baies de la façade concernée ;
- un nombre inférieur ou égal à celui des percements de celle-ci ;
- un positionnement dans l'axe des baies de ces percements, ou symétrique au regard du pan de toit ;
- un même format sur le pan de toiture considéré.

Les volets roulants ne doivent pas empiéter sur la surface des percements ni avoir un coffrage visible depuis l'extérieur.

Les corps de bâti principaux des ensembles identifiés comme remarquables ne devront pas avoir leur toiture modifiée, sauf à restituer des ouvertures existantes.

A l'exception de restitution de lucarnes préalablement existantes ou de remplacement de tabatières par des fenêtres de toit, ne devraient idéalement pas être mis en œuvre de nouvelles ouvertures sur la toiture de la façade principale, visible depuis l'espace public, des bâtiments anciens.

Clôtures en limite d'espaces publics

Les clôtures de qualité seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine (dessin, matériaux, hauteur).

Les jardins antérieurs ne devront pas disparaître au profit de place de stationnement qui, si nécessaires, devront donc être intégrées de façon paysagère (allée ou courette en gravillons, en grou, etc.) avec une ouverture à minima du dispositif séparatif existant.

Lorsque la clôture d'origine a disparu, les nouveaux dispositifs séparatifs devront se conformer aux dispositions suivantes :

- Les matériaux plastique et composite, ou d'aspect translucide sont interdits.
- **En site bâti**, ils seront constitués d'un muret bas maçonné de pierre ou d'une clôture présentant un claire-voie de 50% de vides minimum, idéalement en ferronnerie ou en bois, naturel ou peint, celle-ci pouvant également surmonter un mur bahut de pierre, pour une hauteur totale de 1,60m maximum.

Ils devront présenter une concordance de hauteur avec les clôtures mitoyennes.

- **En site naturel**, ils s'inspireront des modèles traditionnels afin de s'intégrer au paysage et seront constitués par des murs ou murets de pierre, par des haies vives d'espèces locales variées ou par des talus bocagers.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être disposés de façon à former un ensemble cohérent au regard de la couverture et du volume de la construction, en symétrie et alignement avec les éléments architecturaux du bâtiment, comme ses ouvertures.

Ils seront posés encastrés, sans saillie par rapport à la toiture, et seront de teinte sombre, mate et uniforme, y compris les supports et cadres visibles, pour éviter un effet de quadrillage. Les câbles d'alimentation seront masqués.

7. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

8. ZONES DE PRESOMPTION ARCHEOLOGIQUES

Dans les zones archéologiques reportées sur le règlement graphique, les dispositions de l'article 1 Chapitre 1 des Dispositions générales s'appliquent.

9. PERIMETRES DE DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le secteur Uc reporté sur le règlement graphique est considéré comme « périmètre de centralité et de diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

10. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LITTORAUX (INONDATION, SUBMERSION MARINE) AU TITRE DU R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME

A l'intérieur des secteurs indices "i" définis au règlement graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis de construire pourra être soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques est incompatible avec le caractère inondable du terrain ou des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou de l'aggravation du caractère inondable du secteur qu'il occasionnerait. Voir TITRE VIII

« La prise en compte des risques littoraux ».

11. LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILE

Le territoire est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen).

Afin de prendre en compte le risque, les mesures préventives sont les suivantes en cas de construction neuve et après étude de sol : fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage... pour les bâtiments existants et les projets de construction : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres.

12. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE :

Le territoire est situé en zone de sismicité de niveau 2 (faible).

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Euro code 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

13. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE RUPTURE DE BARRAGE ET DE DIGUE :

Le territoire est concerné par :

- le risque rupture de barrage du Bois Joli (35).
- le risque rupture de digue de la Roche.

14. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON :

Le territoire est situé en zone prioritaire en termes de risque de contamination au radon. Plusieurs techniques permettent de réduire ce risque à l'intérieur des bâtiments :

- Une ventilation fonctionnelle,
- Une étanchéification des voies d'entrées du radon,
- Une inversion des flux de radon.

15. LA PRISE EN COMPTE DES SITES ET SOLS POLLUES :

Le territoire est concerné par plusieurs sites et sols pollués.

Les porteurs de projet devront intégrer, en fonction des sites, les enjeux éventuels de pollution des sols en tenant compte de l'occupation actuelle ou antérieure.

16. DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L.211-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le Droit de Préemption Urbain simple/renforcé est applicable sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU approuvé.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel

d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Il a été institué par une délibération en date du 23/12/2019.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations* ainsi que les sous-destinations* sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation* des bâtiments existants* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES ZONES U ET AU

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division de plus de 5 logements doivent accueillir une proportion d'au moins 30% de logements à coût abordable (dont logements locatifs sociaux et/ou logements en accession aidée).

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET VELOS

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les extensions de construction :

- Pour la destination « habitation » : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.
- Hors destination « habitation » : il n'est tenu compte que des besoins supplémentaires créés par les modifications envisagées.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins liés à la nouvelle destination en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » .

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental et notamment en vue de limiter au maximum l'imperméabilisation.

Le couverture des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

2.2. Règles quantitatives

Toute place de stationnement permettant de respecter les règles quantitatives ci-après et qui serait supprimée doit être recrée.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination d'habitation

Dispositions générales :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	<p style="text-align: center;"><i>En secteur U centralité</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. ▪ 1 place par logement en cas de division de logement existant. <p style="text-align: center;"><i>En zone U et en zones AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. ▪ 2 places par logement en cas de division de logement existant. ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 2 logements. <p style="text-align: center;"><i>En zone A et N</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places par logement créé en cas de changement de destination.
Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement.
Hébergement	<p style="text-align: center;"><i>En zone U</i></p> <p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP, ▪ des besoins en salariés, ▪ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. ▪ A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Autres destinations

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Restauration • Hébergement hôtelier et touristique • Bureau 	<p><u>En secteur U centralité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune règle particulière n'est prescrite <p><u>Dans les autres secteurs</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement automobile et vélo à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De leur nature ; ▪ Du taux et du rythme de leur fréquentation ; ▪ Des besoins en salariés ; ▪ De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt 	<p><u>En toutes zones et secteurs, et sous réserve d'être régulièrement autorisé</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement automobile et vélo à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De leur nature ; ▪ Du taux et du rythme de leur fréquentation ; ▪ Des besoins en salariés ; ▪ De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

3. STATIONNEMENT DES VELOS¹

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-Destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitat collectif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0.75 m2 par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ▪ 1.5 m2 par logement pour les autres cas avec une superficie minimale de 3 m2
Construction à usage industriel, tertiaire ou accueillant du public	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de place égale à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Constructions à usage de bureaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie égale à 1.5% de la surface de plancher
Bâtiments commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de place égale à 10% du nombre total de clients et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments

Ces stationnements doivent être réalisés selon les modalités suivantes :

- De manière générale, ils doivent être équipés de systèmes d'attache.
- Pour les habitations : sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.
- Pour les bureaux : sous la forme de locaux sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

4. PRE-EQUIPEMENT ELECTRIQUE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Dans toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu un minimum de places de stationnement automobile pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Capacité de l'aire de stationnement < ou = à 40 places	Capacité de l'aire de stationnement > à 40 places
Habitat collectif	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
Construction à usage industriel, tertiaire ou accueillant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
Bâtiments commerciaux	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement

¹ Cf "Schéma directeur des infrastructures cyclables et intermodales d'intérêt communautaire selon délibération 2014-085 du 17 septembre 2014 "

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES

1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

En outre le règlement routier départemental prévoit les dispositions suivantes en ce qui concerne la création d'accès direct nouveau en dehors des agglomérations :

- RD796 : interdiction d'accès
- Autres Routes Départementales : limité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions éventuellement autorisées en zone A ou N, sauf exceptions figurant dans le règlement écrit, devront respecter une marge de recul de :

- RD796 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- Autres Routes Départementales structurantes : 15 m mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U correspond au tissu urbain aggloméré de la commune et comprend le bourg et la Mettrie.

La zone U présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les voies ouvertes au public et les réseaux existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les règles applicables en zone U sont différenciées en fonction de la situation en bord de mer ou en espace proche du rivage des constructions concernées.

La zone U comprend **un secteur** « bord de mer » **comprenant deux sous-secteurs : Ub1 et Ub2.**

La zone U comprend un secteur Ui correspondant à un secteur soumis à un risque inondation ou submersion. Les dispositions applicables à ce secteur sont rappelées dans les Dispositions générales.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

U - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES INTERDITES

U - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

U - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service, exceptés ceux prévus à l'article 2 .
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, exceptés ceux prévus à l'article 2 .

U - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

U - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. L'extension des ICPE existantes, quel que soit leur destination et quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

U - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :
 - 1.1. L'extension des constructions existantes à destination : Artisanat et commerce de détail, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que les constructions, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. L'extension des constructions existantes à destination : Bureau, entrepôt, industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
3. **En outre, est interdit le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation », en application des dispositions de l'article 9 du chapitre II des Dispositions générales du présent règlement.**

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, et types d'activités non interdits à l'article 1, sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U - 3.1. Emprise au sol

1. En espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0.3,
2. Hors espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0.5,
3. En secteur **Ub1** délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0.15,
4. En secteur **Ub2** délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0.3,

U - 3.2 Hauteur des constructions

Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs, la hauteur maximale en tout point de la construction n'est pas limitée.

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder, **3.5 m à l'égout du toit**.

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, la pente de toit maximum devra être comprise entre 40° et 45°. Aucune pente de toit minimum n'est imposée.

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

1. En **secteurs Ub1 et Ub2** ou en espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - 9 m au point le plus haut
2. Hors espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - 10.5 m au point le plus haut
3. Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :
 - En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
 - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

U - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

1. Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :
 - Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique,
 - Soit avec un retrait minimum de 3 m de cet alignement, sous réserve que la continuité sur voie soit assurée par l'édification d'une clôture traitée en cohérence avec les constructions qu'elle prolonge.
2. S'il existe un « alignement de fait » évident des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles pourront être obligées de s'y conformer.
3. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé » inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 m de l'axe de la haie protégée est imposé.
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
4. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
5. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

U - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Soit à l'appui des limites séparatives, et dans ce cas, la hauteur de la construction sera limitée à 3.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite.
Aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche, une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°.
2. Soit avec un retrait minimum de **3 m** des limites séparatives.
3. Soit avec un retrait minimum de **1 m** des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m².
4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé » inventoriée sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 m de l'axe de la haie protégée est imposé,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
5. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

U - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De ce fait, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

En outre, les extensions et travaux de rénovation sur les bâtiments traditionnels ou balnéaires identifiés ou non au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être limitées en surface. Les extensions sont interdites en façade principale. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire et de recouvrir les murs en pierre des constructions, à moins que cela ne corresponde à leur état d'origine et à leur typologie.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau

de la façade ou de la toiture.

Les toitures terrasse ou mono pente ne pourront être autorisées qu'en dehors du secteur Ub.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Hauteur maximale des clôtures sur rue :

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

En secteur Ub, les clôtures ne pourront en aucun cas excéder 1,40m de hauteur en façade sur rue.

En dehors du secteur Ub, les clôtures ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, le claire-voie inférieur à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1.40m en secteur Ub1 et 1.80 m en dehors du secteur Ub1. Elle pourra être occultante sur toute sa hauteur.
- Les clôtures réalisées en limite de zone A ou N seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale d'espèces locales variées, éventuellement doublée d'un grillage **ou ganivelle**, excepté si elles prolongent un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures identiques
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir

compte du terrain mitoyen

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

U - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

U ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

U - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 15% de la surface d'assiette de l'opération, en dehors des aires de stationnement, doit être traité en espaces verts. Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure...).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

U - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

U - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

U - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

U - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

U - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

U - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

U - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie,

d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

U - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 .

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

U - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment

dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc centralité

CARACTERE DES SECTEURS Uc centralité

Le secteur Uc correspond au centre-bourg de la commune où se concentrent les formes urbaines historiques et denses ainsi que les fonctions urbaines (commerces, services, équipements publics...).

Le secteur Uc est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les voies ouvertes au public et les réseaux existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ensemble du secteur Uc est identifié en tant que « périmètre de centralité et de diversité commerciale » : les dispositions relatives au « Périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme » s'appliquent. (voir Titre II - Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage – alinéa 9).

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UC

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uc - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uc - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

Uc - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - 3.1. Industrie dans les cas suivants : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.
4. En outre, est interdit le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation », en application des dispositions de l'article 9 du chapitre II des Dispositions générales du présent règlement.

Uc - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uc - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.
3. Les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que les constructions, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Uc - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt, industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante, ou d'une nouvelle construction pour une activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie respectant les conditions fixées à l'article 2.1 ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uc - 3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à **0.7**

Uc - 3.2 Hauteur des constructions

«Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs, la hauteur maximale en tout point de la construction n'est pas limitée.»

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder, **3.5 m à l'égout du toit.**

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, la pente de toit maximum devra être comprise entre 40° et 45°. Aucune pente de toit minimum n'est imposée.

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut **excéder 10.5 m au point le plus haut**.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Uc - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :
 - Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique,
 - Soit avec un retrait minimum de 3 m de cet alignement, sous réserve que la continuité sur voie soit assurée par l'édification d'une clôture traitée en cohérence avec les constructions qu'elle prolonge.
2. S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
3. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé » inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 m de l'axe de la haie protégée est imposé.
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
4. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
5. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Uc - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. ***La construction ou l'extension des constructions existantes pourra s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales en respectant un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'autre limite séparative.***
2. Lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m² : le projet pourra s'implanter avec un retrait minimum de **1 m** des limites séparatives.

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche, une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°.

3. ***L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :***
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé », où d'un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 m de l'axe de la haie protégée est imposé,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.

4. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** ne respectant pas les règles précitées sont autorisés

Uc - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De ce fait, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

En outre, les extensions et travaux de rénovation sur les bâtiments traditionnels ou balnéaires identifiés ou non au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être limitées en surface. Les extensions sont interdites en façade principale. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire et de recouvrir les murs en pierre des constructions, à moins que cela ne corresponde à leur état d'origine et à leur typologie.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les toitures terrasse ou mono pente ne pourront être autorisées que sur les extensions ou les annexes et à concurrence de 25% de l'emprise au sol des bâtiments.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Hauteur maximale des clôtures sur rue:

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

Les clôtures ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, la claire-voie inférieure à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Les clôtures réalisées en limite de zone A ou N seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale d'espèces locales variées éventuellement doublée d'un grillage **ou ganivelle**, excepté si elles prolongent un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m. Elle pourra être occultante sur toute sa hauteur.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures identiques
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

Uc - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Uc - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uc - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon

à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

Uc - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 15% de la surface d'assiette de l'opération, en dehors des aires de stationnement, doit être traité en espaces verts. Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure...).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Uc - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Uc - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uc - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uc - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de

l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Uc - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

Uc - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Uc - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations

souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Uc - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5.

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Uc - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR UL

Le secteur UL est un secteur à vocation d'équipements collectifs à vocation sportive et de loisirs. Les voies ouvertes au public et les réseaux existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UI - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONSET ACTIVITES INTERDITES

UI - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
4. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
5. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

UI - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations.

UI - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

UI - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

Les activités de loisirs et sportives

UI - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Sont admises les destinations et sous destinations suivantes :

- Les sous-destinations suivantes : équipements sportifs
- Ainsi que les locaux de surveillance sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance se distingue du logement de fonction par le fait qu'il est inclus dans le bâtiment d'activité et par le fait qu'il doit rester un local accessoire.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI - 3.1. Emprise au sol

Non règlementée.

U - 3.2 Hauteur des constructions

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 9 m au point le plus haut

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans le cas suivant :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;

UI - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

- Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique,
- Soit avec un retrait minimum de 3 m de cet alignement, sous réserve que la continuité sur voie soit assurée par l'édification d'une clôture traitée en cohérence avec les constructions qu'elle prolonge.

UI - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Soit à l'appui des limites séparatives, et dans ce cas, la hauteur de la construction sera limitée à 3.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite.
Aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche, une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°.
2. Soit avec un retrait minimum de 1.80 m des limites séparatives.
3. Soit avec un retrait minimum de **1 m** des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m²

UI - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Hauteur maximale des clôtures sur rue :

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, la claire-voie inférieure à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Les clôtures réalisées en limite de zone A ou N seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale d'espèces locales variées éventuellement doublée d'un grillage **ou ganivelle**, excepté si elles prolongent un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m. Elle pourra être occultante sur toute sa hauteur.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.

UI - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UI - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UI - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

UI - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de Haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UI - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UI - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

UI - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UI - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

UI - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

UI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

UI - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des

réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UI - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 .

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

UI - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uam

CARACTERE DU SECTEUR Uam

Le secteur Uam est un secteur à vocation d'activité de port à sec nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Il se trouve sur l'estuaire du Frémur. Les voies ouvertes au public et les réseaux existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uam

Uam - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uam - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

Uam - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

Uam - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uam - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - 1.1. Equipements d'infrastructures ;
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - D'être lié aux activités portuaires mentionnées à l'article 2.3 ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient

compatibles avec les milieux environnants.

3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

3.1. Bureau, entrepôt, industrie, sous réserve (conditions cumulatives) :

- D'être lié aux activités portuaires mentionnées à l'article 2.3 ;
- Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Uam - 2.3. Sont admis sans condition les types d'activités suivants :

1. Les activités portuaires :

- Liées à la construction et réparation navale (aires de carénage...);
- Nécessaires au fonctionnement du port (quai, ouvrages de défense contre la mer, installations techniques telles que grue, réserve incendie, antennes...).

Uam - 2.4. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uam - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uam - 3.1. Emprise au sol

Non règlementé.

Uam - 3.2 Hauteur des constructions

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 3 m à l'égout du toit et 6 m au point le plus haut

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, la pente de toit maximum devra être comprise entre 40° et 45°. Aucune pente de toit minimum n'est imposée.

Uam - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

- Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique,
- Soit avec un retrait minimum de 5 m de cet alignement, sous réserve que la continuité sur voie soit assurée par l'édification d'une clôture traitée en cohérence avec les constructions qu'elle prolonge.

2. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

3. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Uam - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Soit à l'appui des limites séparatives, et dans ce cas, la hauteur de la construction sera limitée à 3.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite. Aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche, une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°.
2. Soit avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives.
3. Soit avec un retrait minimum de **1 m** des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m²

Uam - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uam - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Hauteur maximale des clôtures sur rue :

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

Les clôtures ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, la claire-voie inférieure à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Les clôtures réalisées en limite de zone A ou N seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale d'espèces locales variées éventuellement doublée d'un grillage **ou ganivelle**, excepté si elles prolongent un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m. Elle pourra être occultante sur toute sa hauteur.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures identiques
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

Uam - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Uam - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uam - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

Uam - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations,

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de Haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer

l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Uam - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment et installation autorisés dans le secteur Uam doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En outre, les eaux de ruissellement chargées doivent être préalablement traitées avant rejet.

Uam - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uam - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uam - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Uam - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

Uam - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Uam - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Uam - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5.

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau

public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Uam - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

CARACTERE DE LA ZONE Us

La zone Us correspond au Secteur Déjà Urbanisé de la Lande Bodard.

La zone Us est une zone urbaine où des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Les voies ouvertes au public et les réseaux existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Us

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Us - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES INTERDITES

Us - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
- 7.

Us - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations.
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations.

Us - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Us - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

L'extension des ICPE existantes, quel que soit leur destination et quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

Us - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Non réglementé.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Us - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Us - 3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0.5.

Us - 3.2 Hauteur des constructions

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m au point le plus haut.

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, la pente de toit maximum devra être comprise entre 40° et 45°. Aucune pente de toit minimum n'est imposée.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La **hauteur des annexes** (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder 3.5 m à l'égout du toit.

Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs, la hauteur maximale en tout point de la construction n'est pas limitée.

Us - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

1. Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :
 - Soit avec un retrait minimum de 5 m de cet alignement
 - Soit s'il existe un « alignement de fait » évident des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles pourront être obligées de s'y conformer.
2. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité de :
 - maintenir une haie classée en « espace boisé classé » inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 m de l'axe de la haie protégée est imposé.
 - assurer le libre écoulement des eaux.
3. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
4. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Us - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Soit à l'appui des limites séparatives, et dans ce cas, la hauteur de la construction sera limitée à 3.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite. Aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche, une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°
2. Soit avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives.
3. Soit avec un retrait minimum de **1 m** des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m²
4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité de :
 - maintenir une haie classée en « espace boisé classé » inventoriée sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 m de l'axe de la haie protégée est imposé,
 - assurer le libre écoulement des eaux.
5. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Us - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Us - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De ce fait, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

En outre, les extensions et travaux de rénovation sur les bâtiments traditionnels ou balnéaires identifiés ou non au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être limitées en surface. Les extensions sont interdites en façade principale. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire et de recouvrir les murs en pierre des constructions, à moins que cela ne corresponde à leur état d'origine et à leur typologie.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les toitures terrasse ou mono pente sont autorisées.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Hauteur maximale des clôtures sur rue :

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient. Les clôtures ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, le claire-voie inférieur à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m. Elle pourra être occultante sur toute sa hauteur.
- Les clôtures réalisées en limite de zone A ou N seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale d'espèces locales variées, éventuellement doublée d'un grillage ou ganivelle, excepté si elles prolongent un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures identiques
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

Us - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

US - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Us - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...). Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

Us - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de Haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 15% de la surface d'assiette de l'opération, en dehors des aires de stationnement, doit être traité en espaces verts. Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné

à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure...).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Us - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Us - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Us - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Us - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Us - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

Us - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Us - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

U - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5.

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Us - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut

CARACTERE DU SECTEUR Ut

Le secteur Ut est un secteur à vocation d'activités de loisirs, de terrains de camping et de caravanage. Les voies ouvertes au public et les réseaux existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ut comprend un secteur Uti correspondant à un secteur soumis à un risque inondation ou submersion. Les dispositions applicables à ce secteur sont rappelées dans les Dispositions générales.

Il comprend un sous-secteur Utia correspondant au camping du Villeu situé en discontinuité de l'agglomération : seules les extensions des bâtiments existants peuvent être autorisées.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ut

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ut - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ut - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les dépôts de véhicules.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
3. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Ut - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

Ut - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ut - 2.1. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur Ut

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service : hébergement touristique (sous forme de campings, hébergement

en meublé de courte durée, résidences de tourisme) à l'exclusion de l'hébergement hôtelier.

En outre en secteur Utia :

Ne sont admises que les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

Ut - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitation : logement, sous réserve :
 - Qu'il soit dédié au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction).
2. Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être lié à l'hébergement touristique autorisé.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, sous réserve d'être lié à l'hébergement touristique autorisé.

Ut - 2.3. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des résidents ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quelle que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ut - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ut - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

Non réglementé.

Ut - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Ut - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ut - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Hauteur maximale des clôtures sur rue :

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

Les clôtures ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, la claire-voie inférieure à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Les clôtures réalisées en limite de zone A ou N seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale d'espèces locales variées éventuellement doublée d'un grillage **ou ganivelle**, excepté si elles prolongent un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m. Elle pourra être occultante sur toute sa hauteur.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

Ut - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Ut - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ut - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

Ut - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de Haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer

l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Ut - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ut - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ut - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ut - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Ut - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

Ut - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ut - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ut - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 .

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Ut - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Utg

CARACTERE DU SECTEUR Utg

Le secteur Utg est un secteur à vocation d'activités golfique. Les voies ouvertes au public et les réseaux existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Utg

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Utg - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONSET ACTIVITES INTERDITES

Utg - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les dépôts de véhicules.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
3. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Utg - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous- destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.

Utg - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Utg - 2.1. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations.

Utg - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitation : logement, sous réserve :
 - Qu'il soit dédié au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction).
2. Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être lié à l'activité golfique autorisée.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, sous réserve d'être lié à l'activité golfique autorisée.

Utg - 2.3. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les installations, équipements et aménagements liés au fonctionnement de l'activité golfique ;

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Utg - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Utg - 3.1 Emprise au sol

Non règlementé

Utg - 3.2 Hauteur des constructions

«Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs, la hauteur maximale en tout point de la construction n'est pas limitée.»

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder, **3.5 m à l'égout du toit.**

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, la pente de toit maximum devra être comprise entre 40° et 45°. Aucune pente de toit minimum n'est imposée.

1. Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 3.50 m à l'égout et 6 m au point le plus haut
2. Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :
 - En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
 - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Utg - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

1. Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :
 - Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique,
 - Soit avec un retrait minimum de 5 m de cet alignement, sous réserve que la continuité sur voie soit assurée par l'édification d'une clôture traitée en cohérence avec les constructions qu'elle prolonge.
2. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Utg - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Soit à l'appui des limites séparatives, et dans ce cas, la hauteur de la construction sera limitée à 3.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite. Aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche, une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°
2. Soit avec un retrait minimum de 1.80 m des limites séparatives.
3. Soit avec un retrait minimum de **1 m** des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m²
4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé », où d'un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m de l'axe de la haie protégée est imposé,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
5. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Utg - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Utg - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De ce fait, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

En outre, les extensions et travaux de rénovation sur les bâtiments traditionnels ou balnéaires identifiés ou non au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être limitées en surface. Les extensions sont interdites en façade principale. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire et de recouvrir les murs en pierre des constructions, à moins que cela ne corresponde à leur état d'origine et à leur typologie.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les toitures terrasse ou mono pente ne pourront être autorisées que sur les extensions ou les annexes. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Hauteur maximale des clôtures sur rue :

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

Les clôtures ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, la claire-voie inférieure à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Les clôtures réalisées en limite de zone A ou N seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale d'espèces locales variées éventuellement doublée d'un grillage **ou ganivelle**, excepté si elles prolongent un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures identiques
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes

solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

Utg - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Utg - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Utg - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

Utg - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de Haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Utg - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
 - Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
 - Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
 - Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Utg - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Utg - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Utg - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Utg - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

Utg - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Utg - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Utg - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 .

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Utg - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Utm

CARACTERE DU SECTEUR Utm

Le secteur Utm est un secteur à vocation d'activités de loisirs à la proximité immédiate de l'eau. Les voies ouvertes au public et les réseaux existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Utm

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Utm - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONSET ACTIVITES INTERDITES

Utm - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les dépôts de véhicules.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
3. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

Utm - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous- destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Habitation : toutes sous-destinations.
3. Commerce et activités de service : toutes sous-destinations, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : toutes sous-destinations.

Utm - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Utm - 2.1. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics : toutes sous-destinations.

Utm - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être lié à l'activité de loisirs autorisée et d'être démontable

Utm - 2.3. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les installations, équipements et aménagements liés au fonctionnement de l'activité de loisirs autorisée ;

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Utm - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Utm - 3.1 Emprise au sol

Non règlementé

Utm - 3.2 Hauteur des constructions

« Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs, la hauteur maximale en tout point de la construction n'est pas limitée. »

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 3 m à l'égout et 3,50 m au point le plus haut

Utm - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

1. Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :
 - Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique,
 - Soit avec un retrait minimum de 5 m de cet alignement, sous réserve que la continuité sur voie soit assurée par l'édification d'une clôture traitée en cohérence avec les constructions qu'elle prolonge.
2. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés.
3. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Utm - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Soit à l'appui des limites séparatives et dans ce cas, la hauteur de la construction sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite. Aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°.
2. Soit avec un retrait minimum de 1.80 m des limites séparatives.
3. Soit avec un retrait minimum de **1 m** des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m²
4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé », où d'un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m de l'axe de la haie protégée est imposé,

- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Utm - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Utm - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De ce fait, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

En outre, les extensions et travaux de rénovation sur les bâtiments traditionnels ou balnéaires identifiés ou non au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être limitées en surface. Les extensions sont interdites en façade principale. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les toitures terrasse ou mono pente ne pourront être autorisées que sur les extensions ou les annexes.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures sont interdites

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

Utm - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Utm - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Utm - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

Utm - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de Haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Utm - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Utm - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Utm - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Utm - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la

circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Utm - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

Utm - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Utm - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de

l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Utm - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5.

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Utm - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de l'Agglomération destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend les zones suivantes :

- Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation,
- Les zones 2AU, fermées à l'urbanisation

Dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AU fait l'objet d'un même règlement allégé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

CARACTERE DU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONSET ACTIVITES INTERDITES

1AU - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de campings-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

1AU - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière : toutes sous-destinations.
2. Commerce et activités de service.
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

1AU - 2.1. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous- destinations suivantes :

Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, et types d'activités non interdits à l'article 1, sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU - 3.1. Emprise au sol

1. En espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0.3,
2. Hors espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0.5,

1AU - 3.2 Hauteur des constructions

«Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs, la hauteur maximale en tout point de la construction n'est pas limitée.»

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder, **3.5 m à l'égout du toit.**

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, la pente de toit maximum devra être comprise entre 40° et 45°. Aucune pente de toit minimum n'étant imposée.

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

1. En espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - en secteur 1AU : 9 m au point le plus haut
2. Hors espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - 10.5 m au point le plus haut
3. Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :
 - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

1AU - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :
 - Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique,
 - Soit avec un retrait minimum de 3 m de cet alignement, sous réserve que la continuité sur voie soit assurée par l'édification d'une clôture traitée en cohérence avec les constructions qu'elle prolonge.
2. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé » inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5 m de l'axe de la haie protégée est imposé.
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
3. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes

ne respectant pas les règles précitées sont autorisés.

4. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

1AU - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. **Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**
2. Lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m², le projet pourra s'implanter avec un retrait de **1 m** des limites séparatives
3. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé », où d'un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m de l'axe de la haie protégée est imposé,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.

1AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De ce fait, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les toitures terrasse ou mono pente ne pourront être autorisées que sur les extensions ou les annexes.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.3. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Hauteur maximale des clôtures sur rue :

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

Les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, le claire-voie inférieur à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Les clôtures réalisées en limite de zone A ou N seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale d'espèces locales variées éventuellement doublée d'un grillage **ou ganivelle**, excepté si elles prolongent un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- la hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m. Elle pourra être occultante sur toute sa hauteur.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures identiques
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen
-

4.1.4. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

1AU - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

1AU - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 15% de la surface d'assiette de l'opération, en dehors des aires de stationnement, doit être traité en espaces verts. Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure...).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

1AU - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

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 de desserte des opérations d'aménagement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

1AU - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

1AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AU - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain

d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

1AU - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 .

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Ou l'installation de dispositifs permettant de limiter le débit de fuite en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque et l'installation doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

1AU - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle est fermée à l'urbanisation.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Elle comprend un secteur 2AUt destiné à permettre le « repli » du camping du Villeu à terme, doté du même règlement que la zone 2AU.

Dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AU fait l'objet d'un même règlement allégé.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES INTERDITES

2AU - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AU - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous- destinations suivantes :

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU - 2.1. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous- destinations suivantes :

Sont admises, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions ayant les destinations

et sous-destinations suivantes :

« Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment- là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Néanmoins, certaines conditions fixées par l'article L121-10 du code de l'urbanisme s'appliquent (par dérogation au principe d'urbanisation en continuité).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONSET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits les usages et affectations des sols, ainsi que les constructions et activités non mentionnés à l'article 2.

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A noter que les dispositions relatives aux zones humides sont précisées dans les dispositions générales.

A - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Hors zones humides et espace proche du rivage, repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.
2. Les ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles soient liées à l'activité agricole ;

- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

A - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière, hors espace proche du rivage :
 - 1.1. Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole et diversification de l'activité agricole).

A - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations), sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Habitation :
 - 2.1. L'extension des constructions d'habitation existantes et l'extension des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU (23/12/2019) ou ne conduise pas à la création de plus de 50 m² de surface de plancher par rapport à la date d'approbation du PLU (23/12/2019), la norme à appliquer étant la plus favorable au pétitionnaire ;
 - 2.2. La réhabilitation des habitations existantes.
3. Exploitation agricole et forestière :
 - 3.1. Logement de fonction agricole :

La construction nouvelle, si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole, sous réserve (conditions cumulatives) :

 - **Si la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées ...)**
 - **Qu'elle soit réalisée dans le volume d'un bâtiment existant de l'exploitation**
 - Qu'il n'existe qu'un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole à la date de la demande du nouveau logement.
 - **Que sa surface de plancher maximale soit de 50 m².**
 - 3.2. Exploitation agricole : les constructions et installations à vocation agro-touristique, dans une logique de diversification de l'activité agricole : gîtes ruraux, aires naturelles de camping, magasins de vente à la ferme... ne pourront être admises qu'à travers la réutilisation du bâti existant.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - 3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

A - 3.2 Hauteur des constructions

«Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs, la hauteur maximale en tout point de la construction n'est pas limitée.»

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder **3.5 m à l'égout du toit.**

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, la pente de toit maximum devra être comprise entre 40° et 45°. Aucune pente de toit minimum n'est imposée.

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

1. En espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - 9 m au point le plus haut
2. Hors espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - 10.5 m au point le plus haut
3. Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :
 - En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
 - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

A - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

1. Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
 - RD796 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Autres Routes Départementales : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Dans les autres cas : 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.
 - Cours d'eau : 15 mètres minimum des rives.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

2. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité:
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé », où d'un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m de l'axe de la haie protégée est imposé.
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
3. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
4. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

A - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour des constructions à usage d'intérêt collectif, l'implantation n'est pas règlementée.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Soit à l'appui des limites séparatives, et dans ce cas, la hauteur de la construction sera limitée 3.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite. Aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche, une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°.
2. Soit avec un retrait minimum de 5 m des limites séparatives.
3. Soit avec un retrait minimum de 1 m des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure à 12m².
4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé », où d'un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m de l'axe de la haie protégée est imposé,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
5. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
6. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des

éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De ce fait, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

En outre, les extensions et travaux de rénovation sur les bâtiments traditionnels ou balnéaires identifiés ou non au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront conserver la silhouette générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être limitées en surface. Les extensions sont interdites en façade principale. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

Pendant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire et de recouvrir les murs en pierre des constructions, à moins que cela ne corresponde à leur état d'origine et à leur typologie.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les toitures terrasse ou mono pente ne pourront être autorisées que sur les extensions ou les annexes.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Lorsqu'il s'agit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage souple, les règles de hauteur seront gérées par les dispositions légales du code civil.

Lorsque les haies existantes ne peuvent être conservées et préservées, elles seront replantées par des essences locales. L'ajout d'une clôture grillagée souple restant autorisé.

Tous les dispositifs de clôtures, existants ou à créer, devront permettre la circulation de la microfaune en prévoyant, par exemple, des ouvertures régulières au niveau du sol entre 10 et 15 cm, sans différence de niveau.

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas réglementées.

Hauteur maximale des clôtures sur rue:

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

Les clôtures ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, la claire-voie inférieure à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- Les clôtures réalisées en limite séparative seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures identiques
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

A - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

A - 5.2. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

A - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

A - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières,

l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 (5.3 de la Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Les dispositions du zonage pluvial doivent être respectées, notamment dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à un certain seuil d'emprise au sol appelant une solution compensatoire ; cette dernière doit être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit. Les seuils et les zones d'application de ces seuils sont précisés par le zonage pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment de submersion/inondation et rupture de barrage.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Np, secteur naturel « classique »;
- Le secteur Npp, secteur naturel correspondant aux ensembles bâtis patrimoniaux ;
- Le secteur Ns, correspondant aux parties de la zone naturelle protégées au titre de la Loi Littoral (espaces remarquables);
- Le secteur Nsm, couvrant le secteur du domaine public maritime accueillant les zones de mouillage ;
- Le secteur Nsp, couvrant le secteur du domaine public maritime accueillant les concessions de plage ;
- Le secteur Ng, réservé aux activités golfiques..

La zone N et ses secteurs comprennent des sous-secteurs indicés « i » correspondant à des secteurs soumis à un risque inondation ou submersion. Les dispositions applicables à ces secteurs sont rappelées dans les Dispositions générales.

NB : En dehors, des parties du domaine public maritime naturel situés dans un secteur de la zone N (Ns, Nsm, Nsp) dans le présent PLU pour lesquelles des dispositions réglementaires spécifiques sont prévues, le domaine public maritime est réputé affecté aux usages conformes à sa destination et est classé en zone N.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONSET ACTIVITES INTERDITES

En zone N et tous secteurs

Sont interdits les usages et affectations des sols, et notamment les exhaussements et affouillements ainsi que les constructions et activités non mentionnés à l'article 2.

N - ARTICLE 2 D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

TYPES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides (cf. Dispositions générales) et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

N - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone N (hors secteurs Ns, Nsm et Ng)

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.

En secteurs Ns Nsp et Np

1. La réalisation de travaux de conservation de ces espaces.

En secteur Ns et ses sous-secteurs (Nsm, Nsp)

1. Peuvent être implantés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

2. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

3. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité

immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

4. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

N - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur Nsm

1. Les aménagements, constructions ou installations dont l'utilisation et l'exploitation nécessite une localisation sur le DPM.

En secteur Np

2. Equipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Qu'ils ne soient pas constitutifs d'urbanisation.
3. Commerce et activités de service :
 - 4.1. Dans le cadre de changement de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées dans les Dispositions Générales.
4. Habitation :
 - 4.1. Dans le cadre de changement de destination, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées dans les Dispositions générales.
 - 4.2. L'extension des constructions d'habitation existantes et l'extension des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU (05/12/2019) ou ne conduise pas à la création de plus de 50 m² de surface de plancher par rapport à la date d'approbation du PLU (23/12/2019), la norme à appliquer étant la plus favorable au pétitionnaire ;
 - 4.3. La réhabilitation des habitations existantes.

En secteurs Npp

5. Commerce et activités de service :
 - 5.1. Dans le cadre de changement de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées dans les Dispositions Générales.
6. Habitation :
 - 6.1. Dans le cadre de changement de destination, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées dans les Dispositions générales.
 - 6.2. La réhabilitation des habitations existantes.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sauf mention distinguant les différents secteurs au sein des différents articles, les dispositions de la section 2 s'appliquent à tous les secteurs.

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - 3.1. Emprise au sol

Non règlementée, en dehors des modalités d'extension des habitations existantes (cf article N 2.2 alinéa 5.2)

N - 3.2. Hauteur des constructions

«Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs, la hauteur maximale en tout point de la construction n'est pas limitée.»

Habitation

Hors éléments techniques de types cheminées et autres, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

1. En espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - 9 m au point le plus haut
2. Hors espace proche du rivage délimité sur les documents graphiques du règlement :
 - 10.5 m au point le plus haut
3. Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :
 - En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
 - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Lorsque les projets sont implantés en limite séparative, la pente de toit maximum devra être comprise entre 40° et 45°. Aucune pente de toit minimum n'est imposée.

N - 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

1. Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
 - RD796 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Autres Routes Départementales : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Dans les autres cas : 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.
 - Cours d'eau : 15 mètres minimum des rives.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

2. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé », où d'un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m de l'axe de la haie protégée est imposé.
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
3. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne

respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

4. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

N - 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour des constructions à usage d'intérêt collectif, l'implantation n'est pas règlementée.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions, et leurs annexes doivent être implantées selon les conditions suivantes :

1. Soit à l'appui des limites séparatives, et dans ce cas, la hauteur de la construction sera limitée 3.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite. Aucune pente de toit minimum n'est imposée, en revanche, une pente de toit maximum est fixée entre 40° et 45°
2. Soit avec un retrait minimum de 5 m des limites séparatives.
3. Soit avec un retrait minimum de **1 m** des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une annexe (cf. lexique) d'une surface de plancher inférieure 12m²
4. L'implantation de constructions pourra être autorisée ou imposée en retrait, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie classée en « espace boisé classé », où d'un mur inventorié sur les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m de l'axe de la haie protégée est imposé,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
5. L'aménagement, la reconstruction **à l'identique** et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées sont autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
6. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques (systèmes solaires...) qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De ce fait, la volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des bâtiments traditionnels et des villas balnéaires selon l'architecture présente sur le secteur.

En outre, les extensions et travaux de rénovation sur les bâtiments traditionnels ou balnéaires identifiés ou non au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront conserver la silhouette

générale des bâtiments et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être limitées en surface. Les extensions sont interdites en façade principale. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

Cependant, les formes architecturales d'expression contemporaine de qualité sont admises et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.1.2. Façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...). Il est interdit d'enduire et de recouvrir les murs en pierre des constructions, à moins que cela ne corresponde à leur état d'origine et à leur typologie.

4.1.3. Toitures

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les toitures terrasse ou mono pente ne pourront être autorisées que sur les extensions ou les annexes.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

En zone N et tous secteurs

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas règlementées.

Hauteur maximale des clôtures sur rue:

La hauteur de clôture en limite de voie publique est calculée à partir du niveau de la voie publique.

Les portails et portillons ne peuvent pas dépasser la hauteur de la clôture sur laquelle ils s'appuient.

Lorsqu'elles sont autorisées, les clôtures y compris les haies végétales ne pourront en aucun cas excéder 1,60 m de hauteur en façade sur rue.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères locales ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés et mono spécifiques, ainsi que de lauriers palme.
- les clôtures occultantes en façade sur rue au-delà d'une hauteur de 1,00.
- Au-delà d'une hauteur de 1.00m, la claire-voie inférieure à 50%.
- les clôtures maçonnées qui ne prévoient pas le libre écoulement des eaux.
- les clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm constituées de plaque de béton ou de panneaux en matière synthétique, composite ou plastique.

Les clôtures réalisées en limite séparative seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Aspect des clôtures en limite séparative :

- Les clôtures réalisées en limite séparative seront exclusivement réalisées sous forme de haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur de ces clôtures sera limitée à 1.80 m.

Cas particuliers :

Les haies classées en « espace boisé classé » sur les documents graphiques du règlement doivent être entretenues et préservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures identiques aux murs traditionnels en pierre,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des questions de sécurité
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur pourra être adaptée pour tenir compte du terrain mitoyen

En outre, en secteur Npp,

Les clôtures nouvelles sont interdites en limite séparative résultant d'une division en propriété ou en jouissance.

4.1.5. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.
2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1 à 4.1.4.

N - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants (terre-pierre...),... Sont donc interdits les matériaux imperméables (enrobé, béton...).

N - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour chaque projet, les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain. Un minimum d'un arbre planté d'une essence locale est nécessaire à la réalisation de chaque projet.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 15% de la surface d'assiette de

l'opération, en dehors des aires de stationnement, doit être traité en espaces verts. Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure...).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives de Bretagne*).

Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement et de matériaux favorisant la réduction du ruissellement des eaux pluviales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

N - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-

tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur de l'accès à créer ne devra pas être inférieure à 3.50 m.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

N - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères (point de regroupement de collecte...)

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

N - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eau de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau d'eau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Electricité

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 5 (5.3 de la Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Les dispositions du zonage pluvial doivent être respectées, notamment dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à un certain seuil d'emprise au sol appelant une solution compensatoire ; cette dernière doit être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit. Les seuils et les zones d'application de ces seuils sont précisés par le zonage pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VII : ANNEXES

LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Bâti remarquable à protéger				
ru	N°	édifice	cadastre	type : balnéaire, traditionnel, ancien
avenue de la Côte d'émeraude	19	Maison de villégiature, 19 avenue de la Côte d'Émeraude, l'Islet (Lancieux)	AA56	Balnéaire - Maison de villégiature avec vue sur mer édifée en moellons de granite et schiste laissés apparents. Elle est composée d'un sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage carré et d'un étage de comble (remaniement). La façade postérieure sur mer est animée par une avancée coiffée d'un toit en pavillon débordant. Cette avancée, agrémentée de deux contreforts angulaires, est précédée d'un balcon de plan triangulaire et reçoit deux balcons latéraux dans l'angle au rez-de-chaussée. Les souches de cheminée sont édifées en brique.
avenue de la Côte d'émeraude	37	Maison de villégiature, 37 avenue de la Côte d'Émeraude, l'Islet (Lancieux)	AA74	Balnéaire - Maison de villégiature construite en moellons de granite et schiste face à l'embouchure de l'estuaire du Frémur. De plan rectangulaire allongé, couverte d'un toit à demi-croupes, elle est composée d'un étage de soubassement, d'un rez-de-chaussée surélevé et d'un étage en surcroît. La façade postérieure sur mer est agrémentée d'un balcon. Elle est flanquée à gauche d'un bâtiment à mur-pignon en façade interrompu par une demi-croupe. Éléments de décor : brique (bandeau, encadrement des baies), demi-croupes, lucarnes, épis de faitage.
boulevard de la mer	21	Maison de villégiature, 21 boulevard de la Mer (Lancieux)	AD407	Balnéaire - Maison de villégiature, à mur-pignon en façade et à accès antérieur latéral, dont le gros-œuvre est construit en moellons de granite gris équarris laissés apparents. Les chaînes d'angles sont édifées en pierre de taille. La partie haute présente un faux pan de bois et les souches de cheminée alternent régulièrement brique et moellons de granite. Éléments de décor : faux pan de bois, granite (moellons équarris, pierre de taille), brique, épis de faitage en terre-cuite, menuiserie (clôture, auvent).
boulevard de la mer	59	Maison, 59 boulevard de la Mer (Lancieux)	AE15	Maison de plan rectangulaire avec vue sur mer construite en moellons de granite laissés apparents. Éléments de décor : faux pan de bois, baies en plein-cintre, contreforts d'angle.
La buglais		Ancienne ferme, la Buglais (Lancieux)	AH33	ancien - 17eme siècle - Ferme isolée construite en moellons de granite. Logis remanié aspecté au sud avec comble à haut surcroît, trous à pigeons et baies chanfreinées, ainsi qu'un décrochement postérieur latéral. Dépendances (fournil, étables).
rue Charles de Gaulle	48	Maison de villégiature, 48 rue Charles de Gaulle (Lancieux)	AB122	Maison de villégiature avec vue sur l'estuaire du Frémur édifée en moellons de granite (gros-œuvre) et en brique (encadrement des baies, chaînes d'angles). Ouverte sur les quatre côtés, elle est couverte d'une toiture à croupes débordante. Éléments de décor : brique, menuiserie.
rue de la mairie		Maison, rue de la Mairie, la Chaponnais (Lancieux)	AI78-80	Maison remaniée datant du début du 16ème siècle. Maison de plan rectangulaire, de type <i>logis à fonctions multiples combinées et à deux pièces par étage</i> construite en moellons de granite et schiste. Aspectée au sud, elle présente une séquence étable-grenier à droite, salle basse- chambre haute à gauche. La salle est ouverte d'une porte à arc en anse de panier mouluré et à piédroits formés de colonnettes à base prismatique, surmontée d'une archivolte à retours en accolade amortie d'un fleuron (restauration). Cette porte est flanquée d'une fenêtre à grille à appui saillant mouluré agrémentée du même décor. La chambre haute est éclairée par une fenêtre moulurée, à appui saillant et à linteau droit à intrados délardé en accolade (fenêtre autrefois protégée par une grille). Cette maison est flanquée d'une travée de logement dont la façade antérieure est animée par une tour circulaire demi-hors-œuvre latérale enfermant un escalier en vis en maçonnerie.

rue de la république	26	Ancien presbytère, 26 rue de la République (Lancieux)	AD130	Situé sur une parcelle de terre léguée en 1528 par Claude Glé, seigneur de La Roche, au conseil de fabrique de Lancieux, l'ancien presbytère, dont la construction pourrait remonter au 17 ^{ème} siècle, a été fortement remanié en 1928 et 1929 à l'initiative du recteur Émile Lecerf (étage de comble). Il a été vendu en 1935 par la commune à l'Association diocésaine. Presbytère de type ternaire construit en moellons de granite laissés apparents. Il est couvert d'un toit à longs pans brisés à égout retroussé. La façade antérieure, aspectée au sud, est animée par une travée axiale à pignon. L'entrée de la cour, située à l'ouest, est matérialisée par un portail à deux portes remanié : une porte piétonne à arc plein-cintre chanfreiné à gauche, une porte charretière sans couverture - probablement à arc plein-cintre auparavant - dont chaque pilier est sommé d'une croix latine rapportée.
rue de la Source	1	Maisons, alignement de sept logis, 1 rue de la Source (Lancieux)	AD35	Alignement de six logis en série ou logis jumelés symétriques prolongé à gauche par un logis dont la façade antérieure, située à l'aplomb de la rue de la Source et édifiée en moellons de granite équarris, présente des baies cintrées, dont deux portes au rez-de-chaussée. La façade antérieure de chaque logis jumelé symétrique présente deux travées de baies, chaque travée de droite étant agrémentée d'un balcon en bois couvert. Éléments de décor : menuiserie (balcon, aisseliers, lucarnes-pignon à fermette débordante), moellons équarris, brique (bandeau, plate-bande), auvent, baies cintrées.
rue de la Source	8	Maison, 8 rue de la Source (Lancieux)	AC168	Plus ancienne maison construite sur la côte - Maison de la 2 ^{ème} moitié du 19 ^{ème} siècle, remaniée au cours du 1 ^{er} quart du 20 ^{ème} siècle (ajout d'éléments décoratifs en bois et d'une tour). Maison de type ternaire et mur de clôture chaperonné construits en moellons de granite laissés apparents. L'encadrement des baies est édifié en pierre de taille de granite. La façade postérieure est animée par une tour carrée latérale hors-œuvre coiffée d'un toit en pavillon à égout retroussé dépassant le faite du toit principal. Éléments de décor : auvent, lambrequin, toit en pavillon.
rue de la Source	10	Maison dite la Source, 10 rue de la Source (Lancieux)	AC174	Balnéaire - Maison avec vue sur mer, mur de clôture chaperonné et mur de soutènement édifiés en moellons de granite laissés apparents. Rythmée par trois travées de baies régulières, la façade antérieure sur mer, dont le gros-œuvre est couvert d'un enduit lisse est affirmée par un mur-pignon en ressaut. Éléments de décor : brique.
rue de l'Islet	3	Ancien hôtel de voyageurs dit le Nouvel Hôtel puis l'Ermitage, 3 Rue de l'Islet (Lancieux)	AD37	Ancien hôtel de voyageurs datant du début du 20 ^{ème} siècle, agrandi vers la droite par la suite (la partie la plus récente est signalée par l'emploi d'une brique à ton plus clair). Édifice de plan rectangulaire allongé double en profondeur, avec passage couvert, construit en moellons de granite laissés apparents. Composé d'un rez-de-chaussée abritant un restaurant à droite et un magasin de commerce à gauche (remaniement), il est couvert d'un toit à longs pans brisés à égout retroussé. La façade antérieure sur rue est animée par une travée axiale coiffée d'un toit en pavillon à égout retroussé. Éléments de décor : brique, aisseliers, toit en pavillon.
rue de l'Islet	21	Maison, 21 rue de l'Islet (Lancieux)	AC203	Ancienne colonie - ancienne propriété de l'évêché - Le sacré cœur - Maison de villégiature à volumétrie importante et avec vue sur mer édifiée en moellons de granite laissés apparents. Couverte d'un toit à croupes, elle est composée d'un étage de soubassement (terrain escarpé en front de mer), d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et d'un étage de comble. Elle est probablement conçue sur un plan double en profondeur. La façade postérieure sur mer, qui présente une terrasse sur toute sa longueur, est animée par deux travées latérales à pignon agrémentées chacune d'un bow-window en partie haute. Cette terrasse, dont la partie centrale est surmontée d'un balcon, est desservie par un escalier.
rue des Hautonnières	12	Maison de villégiature, 12 rue des Hautonnières (Lancieux)	AB222	Maison de villégiature avec vue sur mer et de style régionaliste édifiée en moellons de granite polygonaux laissés apparents. La façade postérieure sur mer est rythmée par trois travées de baies régulières, la travée axiale, affirmée par un pignon évidé d'une niche à statuette, étant agrémentée d'un bow-window à balcon en surplomb. Éléments de décor : moellons polygonaux, baies cintrées, pignons découverts à rampants à crossettes, niche à statuette.

rue des Meunies	2	Maison dite la Meunerie, 2 rue des Meuniers (Lancieux)	AI253	à classer avec le moulin - Maison de plan rectangulaire allongé édifée en moellons de granite et schiste. Le rez-de-chaussée, qui enferme deux pièces à feu d'inégale importance, est ouvert de deux portes jumelées en façade antérieure. Elle est couverte d'un toit à longs pans et pignons découverts à rampants à crossettes. Une petite dépendance en appentis est greffée sur la façade antérieure (à gauche). Éléments de décor : rampants à crossettes, linteaux cintrés.
rue du Centre	2	Maison, 2 rue des Bernillets, rue du Centre (Lancieux)	AC122	Maison construite en 1864 (date portée). Maison de type ternaire, aile latérale basse et mur de clôture chaperonné édifés en moellons de granite. Couverte d'un toit à croupes sommé de deux épis de faîtage en zinc, elle est composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et d'un étage de comble. L'encadrement des baies et les chaînes d'angles sont édifés en pierre de taille de granite. Le linteau de l'entrée porte le millésime 1864.
rue du Moulin	42	Maison, 42 rue du Moulin, la Ville-Neuve (Lancieux)	AL127	Maison de type ternaire à double orientation, dépendance latérale basse et dépendance perpendiculaire construites en moellons de granite laissés apparents. Elle est couverte d'un toit à croupes. Éléments de décor : corniche en bois ornée de denticules, granite (pierre de taille), ferronnerie, lucarnes.
rue Robert Service	15	Maison de villégiature, 15 rue Robert Service, l'Islet (Lancieux)	AB259	Maison du 1er quart du 20ème siècle acquise en 1913 par l'écrivain britannique Robert Service (Preston, 1874 - Lancieux, 1958). Maison de villégiature édifée face à la mer sur une parcelle délimitée par un mur de clôture. De plan rectangulaire, composée d'un étage de soubassement, d'un rez-de-chaussée et d'un étage en léger surcroît, elle est flanquée à gauche d'un bâtiment bas couvert d'un toit-terrasse. Elle est couverte d'un toit à longs pans et présente des pignons redentés portant chacun une souche de cheminée. L'entrée, située au centre de la façade antérieure, est signalée par un avant-corps en appentis surmonté d'un pignon à redents ajouré d'une étroite fenêtre en plein-cintre. La façade postérieure sur mer est agrémentée d'une véranda rapportée. Le gros-œuvre est construit en moellons de granite. L'encadrement des baies, les souches de cheminée et les chaînes d'angles sont édifés en brique rouge.
rue Saint-Sieu	12	Maison, 12 rue Saint-Sieu (Lancieux)	AC179	Balnéaire - Maison de plan rectangulaire couverte d'un toit à demi-croupes sommé de deux épis de faîtage en zinc. La façade antérieure sur rue est rythmée par trois travées de baies régulières. La façade postérieure sur mer, dont l'encadrement des baies, à l'instar du mur-pignon de droite, alterne régulièrement brique rouge et probablement granite, est animée par une grande- lucarne axiale agrémentée d'une ferme débordante.

		Manoir de la Roche (Lancieux)	AL86 – AL84	<p>Roche-Glé, où naquit Louis Péan de Ponfilly en 1751, est un manoir datant du 17^{ème} siècle (logis primitif), de la 2^{ème} moitié du 18^{ème} siècle (logis principal) et du 19^{ème} siècle (parties agricoles). Le manoir de la Roche en Lancieux occupe une position isolée au sud du territoire communal. Il est situé sur une éminence dominant la baie de Lancieux, ainsi que le vallon du ruisseau Monvoisin qui sépare les communes de Lancieux et Ploubalay. En provenance de Ploubalay, avant que le réseau viaire ne soit modifié, le manoir était accessible depuis une chaussée, aujourd'hui déclassée, comprenant un pont (cf. notice pont de la Roche). Délimité par un haut mur de clôture, le site manorial comprend, de part et d'autre d'une cour, des parties agricoles au nord, un logis principal de plan en T renversé greffé sur un logis primitif restauré au sud. Le site présente également, au sud de la partie habitation, un fournil isolé de plan rectangulaire (parcelle 84). Le logis primitif, situé à l'arrière du logis principal, est un logis de plan binaire à un étage carré aspecté au sud et divisé par un mur de refend axial montant de fond et portant souche de cheminée. Il est coiffé d'une croupe à gauche. Le logis principal, caractérisé par un volume important, est aspecté à l'est. Construit sur un plan en T renversé, il est conçu selon une structure tripartite (trois pièces au rez-de-chaussée). Il est composé d'un bâtiment de plan rectangulaire couvert d'un toit à longs pans et pignons découverts à rampants à crossettes et d'une aile en retour d'équerre vers l'arrière dont le pignon, également pourvu de rampants à crossettes, porte une haute souche de cheminée. Le rez-de-chaussée enferme très probablement les cuisines. La façade antérieure du bâtiment principal est rythmée par quatre travées de baies, à savoir une travée isolée à gauche et trois travées solidaires à droite, dont celle du centre qui accueille l'entrée surmontée d'un balcon en fer forgé. Les fenêtres, essentiellement situées à l'est et au sud, sont de grandes fenêtres rectangulaires verticales couvertes d'un linteau à intrados cintré. Des trous à boulins sont visibles sur chaque mur-pignon. Une dépendance en appentis est greffée sur toute la longueur</p>
		Manoir de la Touche (Lancieux)	AP129- AP130	<p>Ancien - Manoir édifié en moellons de granite et schiste sur un plan d'ensemble en U résultant de plusieurs campagnes de construction</p>

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LITTORAUX (INONDATION, SUBMERSION MARINE) AU TITRE DU R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Qu'est-ce qu'un risque littoral ?

Dans les Côtes-d'Armor, les phénomènes littoraux sont de deux types :

L'évolution du trait de côte :

Le recul du trait de côte par érosion concerne une grande partie des côtes basses meubles et certaines côtes à falaises. Il correspond au déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental.

La submersion marine :

Les submersions marines sont des inondations temporaires de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques désavantageuses (surcote due aux fortes dépressions et vents de mer) et marégraphiques sévères engendrant des niveaux marins importants et des conditions d'état de mer défavorables.

Comment se manifeste-t-il ?

L'érosion littorale

Ce phénomène se manifeste sur le littoral par glissement et effondrement de falaise ou par un recul plus ou moins brutal, notamment lors de tempêtes, des espaces dunaires urbanisés ou non. Toutefois sur certains secteurs littoraux soumis au problème d'infiltration d'eau déstabilisant les falaises, il s'agit plutôt d'érosion continentale.

La submersion marine

Dans les estuaires et zones littorales, la conjonction d'une crue (pour les estuaires), de vents violents, d'une surcote liée à une tempête, associés à un fort coefficient de marée et à un phénomène de vagues peut engendrer une submersion marine parfois aggravée par la destruction ou la fragilisation de barrières naturelles ou d'ouvrages de protection.

Liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues :
arrêté CatNat du 29 décembre 1999 pour l'événement qui s'est produit du 25 au 29 décembre 1999.

Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues :
arrêté CatNat du 15 mai 2008 pour l'événement qui s'est produit les 9 et 10 mars 2008.

L'article L125-5 du code de l'environnement instaure notamment l'obligation d'information sur les sinistres, résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues, ayant affecté tout ou partie d'un immeuble. Lors de toute transaction relative à un immeuble bâti sinistré, le vendeur ou le bailleur informe l'acquéreur ou le locataire des sinistres ayant affecté le bien pendant la période où il a été propriétaire et des sinistres dont lui-même a été informé en effectuant une déclaration sur papier libre.

Quels sont les risques pour la commune ?

L'érosion littorale

L'étude « Érosion littorale – Évaluation du risque » (CNRS-2003/2004) a permis de localiser et hiérarchiser les zones exposées à un risque potentiel.

La commune de LANCIEUX a été identifiée comme site sensible vis-à-vis de l'érosion avec un risque « éboulements de falaises meubles ».

La submersion marine

L'événement exceptionnel de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond un événement de période de retour au moins cent ans appelé événement centennal, c'est-à-dire une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

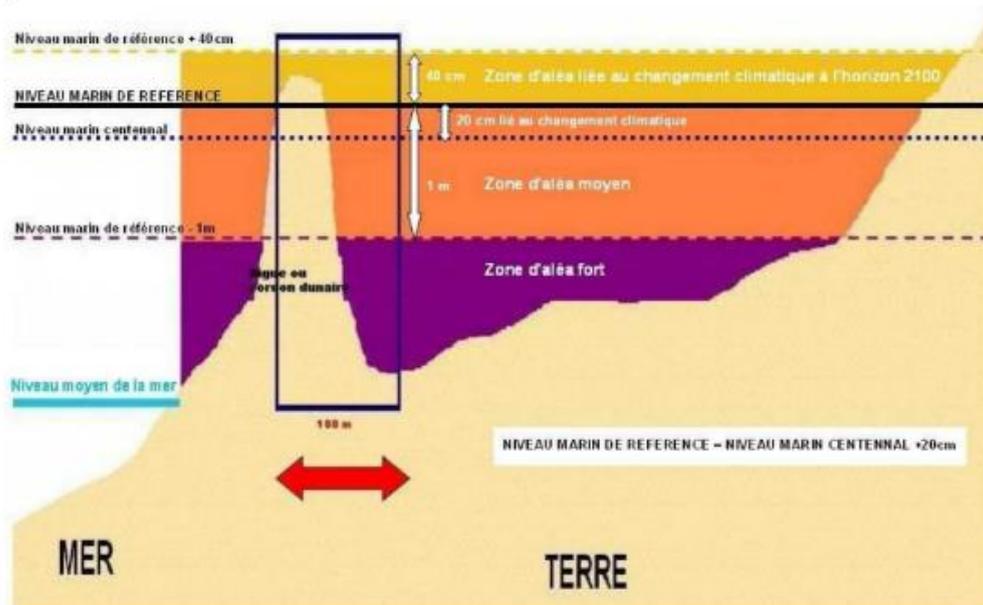
Les directives nationales intégrant les conséquences du changement climatique, exigent désormais de prendre en compte le risque d'élévation du niveau moyen de la mer dont les modalités sont les suivantes :

- ♣ intégration systématique au niveau marin centennal (NMC) d'une surcote de 20 cm (première étape vers une adaptation au changement climatique), qui constitue le niveau marin de référence (NMR) ;
- ♣ hypothèse d'une augmentation du NMC de 60 cm à l'horizon 2100, qui constitue le NMR 2100.

Pour la commune de LANCIEUX, le NMC est de 7,60 mètres IGN69 et les zones situées :

- sous le NMR, soit 7,80 mètres IGN69, en distinguant les hauteurs de submersion pour cet événement (supérieur ou inférieur à 1 mètre de submersion) sont respectivement les zones d'aléa fort et d'aléa moyen ;
- entre le NMR, soit 7,80 mètres IGN69, et le NMR 2100, soit 8,20 mètres IGN69, est la zone d'aléa « lié au changement climatique ».

À titre d'information, la visualisation des différentes zones d'aléas retenues dans l'étude nationale est illustrée sur le schéma suivant :



Quelles sont les mesures prises à titre de prévention et de protection ?

- La vigilance météorologique : le centre météorologique de Toulouse publie une carte de vigilance à quatre niveaux, reprise par les médias en cas de niveau orange ou rouge.

Cette carte est complétée par la vigilance vagues-submersion qui anticipe le risque de fortes vagues à la côte et de submersion d'une partie ou de l'ensemble du littoral du département, en tenant compte de la vulnérabilité locale, de paramètres météorologiques, océaniques, de la marée et de facteurs conjoncturels. Il est cependant difficile de quantifier avec précision les précipitations et surtout de localiser le ou les petits bassins versants qui seront concernés.

Dès le niveau de vigilance orange, le préfet diffuse l'information aux maires des communes concernées.

- L'érosion continentale est le facteur principal de déstabilisation des falaises meubles. En raison des risques liés aux éboulements de falaises, des mesures doivent être prises en faveur de leur stabilisation afin de limiter les infiltrations d'eau dans le sol.
- Les risques littoraux doivent être pris en compte dans l'aménagement du territoire :
 - SCoT du pays de Saint-Malo,
 - PLU de LANCIEUX,
 - un porter à connaissance du risque de submersion marine a été transmis par courrier du préfet le 9 juillet 2013.
- Les mesures de prévention de portée générale :
 - mise à disposition du DICRIM

Que doit faire la population ?

Les consignes générales de comportement sont indiquées dans le DDRM : « prévoir les gestes essentiels ».

AVANT	
Falaises  	<p>Il est déconseillé de circuler à moins de quelques mètres du rebord d'une falaise. Il est recommandé de rester toujours le plus éloigné possible du pied de la falaise (30 ou 40 mètres minimum). Si l'effondrement massif reste exceptionnel, la simple chute de pierres est quant à elle très fréquente</p> <p>Signaler à la mairie toute chute de pierres ou fissuration suspecte visible sur le replat en arrière de la crête de falaise</p> <p>S'informer des mesures de sauvegarde et respecter les consignes de sécurité</p>
Submersion marine    	<p>Se renseigner des risques, des modes d'alerte et des consignes en mairie</p> <p>Mettre hors d'eau les meubles, objets et matières dangereuses ou polluantes Couper le gaz et l'électricité Aménager les entrées possibles d'eau : portes, soupiraux, événements, Amarrer les cuves Repérer les stationnements hors zones inondables</p> <p>Prévoir les équipements minimums : radio à piles, eau potable, produits alimentaires, médicaments, etc.</p>
PENDANT	
Falaises  	<p>S'écarter au plus vite de la zone dangereuse ne pas revenir sur ses pas</p> <p>Prévenir les sapeurs-pompiers (18 ou 112) et la police ou la gendarmerie (17)</p>
Submersion marine   	<p>S'informer de la montée des eaux (mairie, radios...) Se réfugier en un point haut préalablement repéré : étages, collines, etc Ne pas tenter de rejoindre vos proches ou d'aller chercher vos enfants à l'école. Ils sont protégés et les enseignants s'occupent d'eux. Éviter de téléphoner afin de libérer les lignes de secours N'entreprendre une évacuation que si vous en recevez l'ordre des autorités ou si vous êtes forcés par la crue. Ne pas s'engager sur une route inondée à pied ou en voiture.</p>
APRÈS	
Falaises	<p>Couper l'eau et l'électricité (si cela n'est pas dangereux) Faire évaluer les dégâts et les dangers Informer les autorités (mairie)</p>
Submersion marine	<p>Aérer et désinfecter les pièces Chauffer dès que possible Ne rétablir le courant électrique que si l'installation est sèche Ne pas consommer l'eau du réseau de distribution sans autorisation des services sanitaires.</p>

Où s'informer ?

- Préfecture des Côtes-d'Armor : 02 96 62 44 22
- DDTM des Côtes-d'Armor : 02 96 62 47 00
- Mairie : 02 96 86 22 19
- Répondeur Météo-France 3250 – www.meteo.fr

Annexe :

- cartographie du porter à connaissance du risque submersion marine
- cartographie « érosion littorale » – Étude CNRS – novembre 2004.

LISTE DES ESPECES INTERDITES

Depuis 2018, l'ARS Bretagne et la FREDON Bretagne (<http://www.fredon-bretagne.com>) ont spécifiquement identifié 4 espèces invasives ayant des impacts sur la santé humaine :

- Datura Stramoine
- Berce du Caucase
- Ambroisie à feuille d'armoïse
- Raisin d'Amérique