LA TURBALLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°IV

REGLEMENT

VERSION APPROUVEE

PLU approuvé le 22/02/2022
Modification n°1 approuvée le 22/04/2025
Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/11/2026

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
en date du 10/11/2026

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

O. Lozachmeur
- Juriste -

DM EAU

Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique (pièce n°4 et suivants du PLU)

> localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique et identifier **la ou les zones** dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...

> ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :

- des **prescriptions éventuelles** (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
- la **présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du PLU).

2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite **rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit**, à savoir :

- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions liées aux éventuelles prescriptions.

3/ consulter le cas échéant la ou les d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU)

Le cas échéant, doivent également être consultées, les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.

4/ consulter les Annexes (pièce n°5 du PLU)

D'autres plans figurent dans la pièce n°5 Annexes du dossier de PLU et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le **plan des servitudes dans les annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.
- les **plans en annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT 5

GÉNÉRALITÉS 6

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme 6
Délimitation en zones 6

RAPPELS 9

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols 9
Patrimoine archéologique 10
Dérogations et adaptations mineures : rappels 11
Reconstruction à l'identique 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 12

DÉFINITIONS 13

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 18

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone) 18
Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone) 20
Linéaire commerciaux protégés au titre du L151-16 (articles 1 et 2 de chaque zone) 20

RISQUES ET NUISANCES 21

Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone) 21
Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone) 22
Secteurs soumis aux risques naturels (articles 1 et 2 de chaque zone) 22

SECTEURS DE PROJETS 23

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone) 23
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone) 24

DISPOSITIONS LIEES A LA LOI LITTORAL 25

Bande des 100 mètres (articles 1 et 2 de chaque zone) 25
Zone non aedificandi (articles 1 et 2 de chaque zone) 26
Espaces Proches du Rivage (articles 1 et 2 de chaque zone) 26
Les espaces remarquables (articles 1 et 2 de chaque zone) 26

ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ 29

Bâtiment patrimonial à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone) 29
Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone) 31
Mur à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone) 31
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone) 31

ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE 32

Cours d'eau et berges et axe de ruissellement à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 32
Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 33
Zones de sources à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 33
Espace boisé classé (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 34
Boisements à conserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 34
Haie ou alignement d'arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 34
Espace paysager à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 35
Arbre remarquable à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone) 36

STATIONNEMENT, DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX....37
Stationnement (article 7 de chaque zone)....37
Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)....41
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)....41
CLÔTURES....46
Travaux et modifications sur les clôtures d'intérêt....46
Typologie de clôture et caractéristiques....46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES....51
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAP....53
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA....67
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB....79
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC....90
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL....99
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE....107
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP....112
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 115
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA....117
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUB....124
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE....131
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU....136
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE....138
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A....140
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES148
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N....150
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC....158
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NS....163
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NM....170
ANNEXES....172
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....173
Destination « exploitation agricole et forestière »....173
Destination « Habitat »....173
Destination « commerce et activité de service »....175
Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »....177
Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »....179
LISTE DES ESPÈCES INVASIVES....180
LISTES DES ESPÈCES VÉGÉTALES RECOMMANDÉES....181

Dispositions générales du règlement

GÉNÉRALITÉS

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

Délimitation en zones

Le territoire de la commune de **la Turballe** est divisé en zones telles que définies ci-après. Certaines d'entre elles comportent des secteurs ou sous-secteurs.

LES ZONES URBAINES (U)

UAP : Cœur de ville et centres de villages
Elle correspond aux centralités historiques sur la commune, que ce soit le cœur de ville à proximité directe du port, les anciennes centralités intégrées au tissu aggloméré ou les centres de villages.

UA : Centre-ville élargi
Elle correspond au tissu élargi du centre principal de la commune qui accueille une nouvelle forme de mixité fonctionnelle et peut être le support du renouvellement et d'une densification urbaine.

Au sein de cette zone, on distingue le sous-secteur suivant :

- UAr : Sous-secteur de renouvellement urbain
  Qui comprend un secteur de porte d'entrée du centre-ville au niveau de la rue de la Marjolaine qui dispose de règles d'implantations différenciées par rapport au reste de la zone UA.

UB : Quartiers et faubourgs résidentiels
Elle correspond aux quartiers résidentiels constitués autour des noyaux urbains historiques.

UC : Quartiers résidentiels balnéaires
Elle correspond aux quartiers pavillonnaires peu denses de type balnéaires, à proximité du littoral ou des marais salants

Au sein de cette zone, on distingue le sous-secteur suivant :

- UCl : Secteur de la frange littorale
  Qui concerne des espaces plus sensibles situés à l'interface avec le littoral.

UL : Zone d'équipements, de structures de loisirs et de tourisme
Elle correspond aux espaces dédiés aux équipements publics et collectifs, mais aussi à des sites de loisirs et de tourisme.

UP : Zone portuaire
Elle correspond au site du port de la Turballe.

UE : Zone d'activités économiques
Elle correspond aux principaux sites économiques de la Turballe.

LES ZONES A URBANISER (AU)

1AUa : Zone à urbaniser mixte
Elle correspond aux secteurs de développement d'un tissu mixte et dense, à l'image de la centralité élargie de la Turballe.

1AUb : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Elle correspond à un secteur de développement au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité de l'agglomération de la Turballe à vocation résidentielle.

1AUe : Zone à urbaniser à vocation économique
Elle correspond à un projet de développement à vocation d'activités économiques.

2AU : Secteur insuffisamment équipé nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation
Elle correspond à un secteur de développement à plus long terme.

LA ZONE AGRICOLE (A)

A : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles.

Au sein de cette zone, on distingue les sous-secteurs suivants :

- An : Sous-secteur de la zone agricole à enjeux écologiques et/ou paysagers
  Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles mais non destinés à accueillir de nouvelles constructions.
- Al : Sous-secteur de la zone agricole pour des équipements publics
  Elle comprend l'ensemble des secteurs déjà aménagés dédiés aux loisirs (bicross) et aux équipements techniques isolés en milieu rural.
- Ah : Sous-secteur de la zone agricole à vocation résidentielle
  Elle comprend le principal secteur à vocation résidentielle existant au sein de la zone agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

N : Zone naturelle à protéger

Elle correspond aux espaces à protéger pour leur caractère naturel.

Au sein de cette zone, on distingue le secteur suivant :

- Nh : Secteur de la zone naturelle pour des loisirs ou d'activités existantes
  Qui correspond à des espaces bâtis existants à vocation d'activités, de services ou de loisirs. Il comprend plusieurs sous-secteurs.

NC : Secteur de la zone naturelle pour les campings

Qui correspond aux espaces peu artificialisés accueillant une aire de camping et ses constructions associées.

NS : Espace naturel remarquable

Elle correspond aux espaces naturels et remarquables de la commune, repérés au titre du L146-6 du code de l'urbanisme (loi littoral) et pour la protection des espaces sensibles et à fort enjeu écologique et paysager.

NSc : Zone de carrière

Elle correspond aux espaces naturels de réhabilitation paysagère permettant les exhaussements et affouillements liés uniquement à la valorisation des sites de carrières.

NM : Zone en mer

Elle correspond aux espaces remarquables en mer.

RAPPELS

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Par ailleurs, se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État », dans les Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- le règlement de voirie du conseil général approuvé le 14 avril 2014.

Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "*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*".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal*".
- l'article L122-1 du code de l'environnement : « *les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5.* »

Dérogations et adaptations mineures : rappels

Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. **Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.**

Dérogations

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DÉFINITIONS

Les éléments mentionnés dans les encarts n'ont pas de valeur opposable mais constituent des éléments de contexte pour faciliter l'appropriation des notions par le lecteur.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

L'accès à une voie publique ou privée est assuré, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre la voie, qu'elle soit publique ou privée, ou l'emprise publique et les propriétés riveraines.

Aménagement global (ou opération d'ensemble)

Les zones urbaines (U) et A Urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation doivent faire l'objet **d'opération d'ensemble** par tranche identifiée dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme. Tous les principes d'aménagements de l'OAP doivent être respectés.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

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

Attique

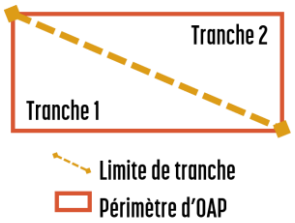
Niveau supérieur d'un édifice construit en retrait sur deux façades au moins, dont celle donnant sur une voie ou emprise publique. Il s'agit du dernier niveau placé au sommet d'une construction qui présente la hauteur d'un étage courant. Il est significativement moins étendu que les étages inférieurs et présente une autonomie de volume et d'aspect extérieur.

La définition est illustrée par les exemples suivants >

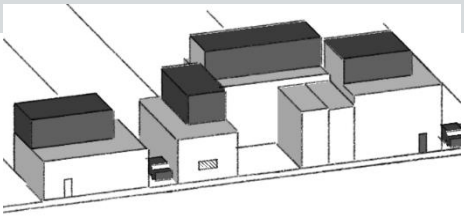
Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présente règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.



À noter / Constituent des annexes : les piscines, garages, vérandas, abris de jardin… sous réserve qu'ils répondent aux critères inclus dans la définition (lien fonctionnel, éloignement restreint….)



Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de pleine terre
Proportion entre la surface en pleine terre à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée) et la surface de l'unité foncière du projet.
Est considérée comme surface en pleine terre tout espace non construit. Il peut être enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau. Le sous-sol est libre de toute installation ou construction (hors réseaux) sur une profondeur permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige). La surface de pleine terre peut également être aménagée afin de recueillir et de favoriser l'infiltration la plus directe possible des eaux de ruissellement à la parcelle.

Construction (Lexique national de l'urbanisme)
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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

À noter / La notion de construction recouvre notamment **les constructions en surplomb** (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les **pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.**

Changement de destination
Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors *(voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).*

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

Espaces libres
Les espaces libres sont ceux de l'unité foncière qui ne sont qui ne génèrent pas d'emprise au sol (ils ne sont ni bâtis, ni couverts) et ne sont pas occupés par des aires de stationnement et accès automobiles. Ils peuvent être aménagés (terrasses, d'aires de jeux, re rocailles, terrain de pétanque, de tennis....) et peuvent être en pleine terre ou imperméabilisés.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)
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.

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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.

Nu des façades

Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Gabarit (Lexique national de l'urbanisme)

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

Hauteur

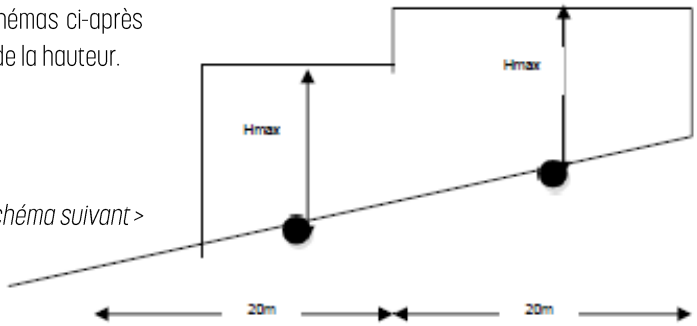
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

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

La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente, … Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

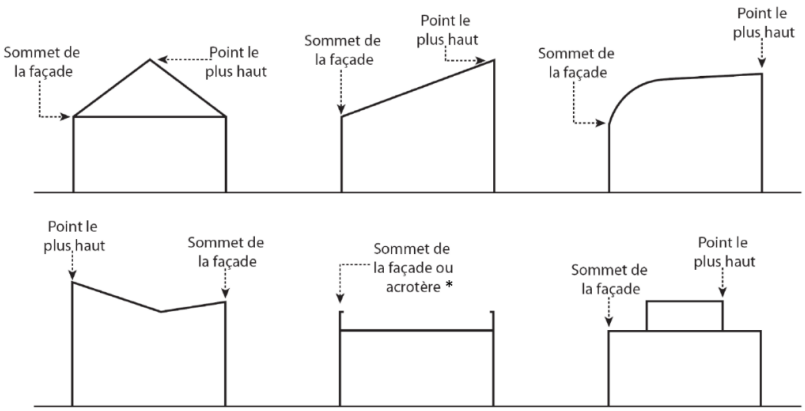
La définition est illustrée par le schéma suivant >



Hauteur au sommet de la façade

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade.

Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



* Dans ce cas, le point de plus haut est égal au sommet de façade (ou acrotère)

La hauteur de façade ne prend pas en compte les lucarnes, à condition que la somme des largeurs de celles-ci n'excède pas plus des deux-tiers du linéaire de façade concernée.

Limite d'emprise publique et de voie

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

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

Précision PLU : Dans le cadre du présent règlement, certaines conditions s'appliquent aux locaux accessoires.

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Électricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développés, exploités et maintenus par l'opérateur RTE. Ils relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérés comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ils sont donc autorisés dans l'ensemble des zones du règlement.

À titre d'exemple : Le garage constitue un local accessoire du local principal destiné à l'habitation.

Sa transformation en chambre constitue un changement d'affectation du local, et non un changement de destination.

Sa transformation en local professionnel peut constituer un changement de destination.

Pleine terre

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

Retrait (ou recul) des constructions

Le retrait (ou recul) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contigües.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

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

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

Volumes (principal et secondaire)

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural accolé, celui qui a la hauteur la plus élevée.

On entend par « volume secondaire », toute construction accolée au volume principal et ayant une hauteur totale inférieure à celle du volume principal.

Mixité fonctionnelle et sociale

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Destinations	Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les **articles 1 et 2** de chaque zone précisent les **destinations et sous-destinations soumises à des conditions et celles qui sont interdites**. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone (extrait du rapport de présentation) sous la forme d'un tableau où, suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est respectivement autorisée, soumise à condition ou interdite *(voir page suivante)*.

À noter / les articles 1 et 2 listent les destinations et sous-destinations interdites (art.1) et autorisées sous conditions (art.2). **Ainsi, les destinations voire sous-destinations autorisées, sans condition particulière, ne sont pas listées, mais bien autorisées de fait.**

Il est rappelé que :

- les **locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination que le local principal.
- en **cas de changement de destination** d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Grille de lecture des pictogrammes utilisés pour les destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée... ... de fait	...sous conditions	... est interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

Quand elles ne sont pas interdites aux articles 1 et 2 des règlements de zone, et sous réserve des conditions exprimées dans le règlement de chacune des zones, les constructions et installations relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter dans tous les cas :

- à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques,
- et à l'appui ou en retrait des limites séparatives…

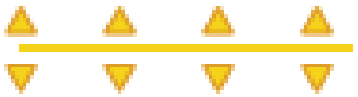
… en veillant :

- à une implantation adaptée à leur nature, leurs fonctionnalités ou aux conditions de sécurité nécessaires,
- et à favoriser leur intégration dans l'environnement bâti et paysager de la commune, **notamment dans les zones A et N,** où l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol retenues ne doivent pas :
    - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - et ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Leur hauteur peut aussi être adaptée sans jamais pouvoir dépasser 15 mètres, voire 30 mètres pour les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Linéaire commerciaux protégés au titre du L151-16 (articles 1 et 2 de chaque zone)

Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.



Afin de faciliter le fonctionnement de ces locaux, les règles de stationnement sont adaptées le long de ces linéaires.

RISQUES ET NUISANCES

Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)



La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le règlement départemental de voirie fixe des règles afin d'assurer l'entretien et l'aménagement du réseau routier départemental.

Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.

CRÉATION D'ACCÈS

La création de nouveaux accès débouchant sur les routes départementales est interdite hors agglomération, ou peut être conditionnée au respect de conditions de visibilité et de sécurité.

MARGES DE RECULS À RESPECTER

Les nouvelles constructions respectent les marges de recul selon les distances de retrait comptés depuis l'axe de la voie qui sont mentionnées au règlement graphique.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul :

- les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul de la construction existante.
- les changements de destination sont interdits.

À noter :

Le règlement de voirie départemental approuvé le 14 avril 2014 est consultable à l'adresse suivante :

https://inforoutes.loire-atlantique.fr/upload/docs/application/pdf/2014-07/reglement_de_la_voirie_departementale_2014.pdf

Cas particuliers

Des reculs différents sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- Les serres agricoles doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les

À noter :

La RD99 est classée comme infrastructure de catégorie 3 au titre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Figure en Annexes, pièce n°5 du PLU **l'arrêté préfectoral.**

constructions techniques liées à l'exploitation des éoliennes sont soumises à la distance de sécurité précitée, à savoir 7 mètres à compter du bord de la chaussée.

Clôtures aux abords des routes départementales

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

Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal de 100 mètres vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire (y compris lorsque ce périmètre actuel est inférieur). Ce recul peut être réduit si une construction à usage d'habitation existante (hors logement de fonction agricole) est présente entre la construction projetée et la construction engendrant un périmètre sanitaire. La règle ne s'applique pas pour des extensions et des annexes d'habitations existantes.

Secteurs soumis aux risques naturels (articles 1 et 2 de chaque zone)



La Turballe est exposée à des risques faisant l'objet **d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)**. Le PPRL (comprenant notamment un zonage et un règlement propres) constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Une trame spécifique au règlement graphique du PLU permet d'identifier les secteurs concernés : elle prend en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort). Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur.

Le PPRL comprend lui aussi un règlement graphique et un règlement littéral qui s'imposent aux projets.

Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur. En cas de contradiction entre les prescriptions du PLU et du PPRL, les prescriptions du PPRL s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont plus permissives.

À noter que d'autres secteurs peuvent être soumis à des risques naturels. Ceux-ci figurent en annexe du présent règlement.

SECTEURS DE PROJETS

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)



Le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toutes occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

ER n°	Objet	Bénéficiaire	Secteur de la commune	Surface (en m²)
1	stationnement	Commune	Allée des sports	1347
2	Aire de stationnement	Commune	Rue Alphonse Daudet	802
3	Accès public	Commune	Rue du Parc Sage	15
4	Élargissement	Commune	Rue Jules Ferry	7
5	Élargissement	Commune	Rue Jules Ferry	37
6	Aménagement d'un parking	Commune	Groupe scolaire Jules Verne	567
7	Élargissement	Commune	Rue du Requer	24
8	Aménagement carrefour	Commune, Département	Boulevard de l'Europe	29
9	Élargissement de voie	Commune	Rue du Reluisant	274
10	Élargissement	Commune	Chemin de Dornabas	100
11	Élargissement	Commune	Rue de Tréméac	65
12	Élargissement	Commune	Allée des Peupliers	144
13	Élargissement voirie	Commune	Rue de Camoé	89
14	Élargissement	Commune	Rue de Kervaude	143
15	Élargissement	Commune	Rue du docteur Gouret	1486
16	Élargissement	Commune	Rue des Pins	742
17	Passage public	Commune	Ker Hélisabeth	1156
18	Élargissement	Commune	Chemin des petites soeurs	105
19	Élargissement	Commune	Chemin des petites soeurs	89
20	Élargissement	Commune	Chemin des Carrières	124
21	Élargissement	Commune	Rue du Brandu	26
22	Elargissement d'un carrefour	Commune	Chemin des Landes & Impasse du Nabé	85
23	Élargissement de voie	Commune	Chemin des Landes	342
24	Création d'un réseau eau pluviale	Cap Atlantique	Impasse du Nabé	385
25	Mise à l'alignement	Commune	Chemin de Fresnais	165
26	Amélioration de la visibilité	Commune	Route de Coët Bihan	56
27	Accès piéton sentier du littoral	Commune	Pen Bron	1044
28	Stationnement public	Commune	Pen Bron	7146
29	Circulation douce piste cyclable	Commune	Pen Bron	345
30	Déviation de la RD 99	Département	Plateau	151583
31	Création d'un équipement public pour la sécurité incendie	Commune	Plateau	10241
32	Création d'un foyer-logement	Commune	Plateau	3135

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)

Sont repérés aux documents graphiques les secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce n°3 (OAP) du dossier de PLU précise les dispositions qui, en sus du règlement, y sont plus spécifiquement applicables.

Par ailleurs, des OAP thématiques concernent tout ou partie du territoire. La légende du règlement graphique le précise.

DISPOSITIONS LIEES A LA LOI LITTORAL

Pour rappel, deux chapitres inscrits dans le code de l'urbanisme (partie législative – articles L121-1 et suivants / et partie réglementaire – articles R121-1 et suivants) concernent spécifiquement les conditions d'aménagement et de protection du littoral.

Ces dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans ces chapitres, le code de l'urbanisme précise certains points directement opposables qui viennent compléter les articles 1 et 2 de chacune des zones.

Afin d'en faciliter la prise en compte, sont repérés au document graphique :

- la bande des 100 mètres
- la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)
- les zones NS et NM, qui constituent les espaces remarquables.
- En bordure du domaine public maritime, une zone non aedificandi où toute construction est interdite

Sont synthétisés ci-dessous les principes définis dans les articles en vigueur à la date de rédaction du présent règlement. Cette synthèse n'a pas de valeur opposable. Il convient d'en vérifier l'actualité, la précision de la rédaction, ainsi que les conditions d'application directement dans le code de l'urbanisme.

Bande des 100 mètres (articles 1 et 2 de chaque zone)

La bande des 100 mètres est identifiée par un tracé linéaire sur le plan de zonage.

Dans la bande des 100 mètres et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites.

« *En dehors des espaces urbanisés*, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. » (L121-16)

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des *activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* (L121-17)

Il s'agit notamment de l'atterrage des canalisations et de leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

« *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes* sont interdits dans la bande littorale. » (L121-18).

Zone non aedificandi (articles 1 et 2 de chaque zone)



La zone non aedificandi est identifiée par une plage hachurée et représente des espaces inconstructibles pour leur proximité avec le domaine maritime.

Cette disposition est une règle d'implantation applicable à l'ensemble des zones.

Espaces Proches du Rivage (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont identifiés au plan par un tracé linéaire de symboles triangulaires.

Dans les EPR s'appliquent, en plus des spécificités à chaque zone, les dispositions relatives à la loi littoral (cf. règlement de chaque zone).

Les espaces remarquables (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les espaces remarquables sont définis dans deux zones au règlement graphique :

- La zone NS, qui correspond aux espaces naturels, sensibles et remarquables à terre,
- La zone NM, qui correspond au domaine public maritime.

Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. (L121-24).

Les aménagements légers suivants sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les 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 ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières 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 ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° 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.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

... peuvent être autorisés l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. (L121-25).

... peut être admis la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (L121-26).

Dérogations prévues

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. (L121-4)

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre. (L121-5)

Dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'État dans la région. (L121-5-1)

Autres : le cas des routes

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. (L121-6)

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. (L121-6)

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. (L121-6)

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. (L121-6)

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (L121-6)

ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

Bâtiment patrimonial à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

BÂTI ET MURS ANCIENS

Intervention sur le bâti ancien

Les travaux doivent tendre vers une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture.

Intervention sur lucarnes traditionnelles

Les lucarnes traditionnelles sont conservées et restaurées au plus près de leurs dispositions d'origine. Toute intervention se fait dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : formes et hauteur, pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La **démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.**

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux doivent tendre vers une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Peuvent être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine, conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif doivent être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs peuvent être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein de la zone A, les changements de destination ne sont pas autorisés.

Au sein de la zone N, le changement de destination est interdit, sauf :

- dans certains secteurs Nh constituant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où il est soumis à conditions (art.2 de la zone N).

- pour les bâtiments repérés au document graphique situés en secteur Nh ne constituant pas un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée.

Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

Les calvaires, fours, lavoirs, fontaines et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne peut être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Mur à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

Les murs identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne peut être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone)

L'ensemble du territoire communal est concerné par un zonage archéologique.

ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Cours d'eau et berges et axe de ruissellement à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les axes de ruissellement identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas **observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, axes de ruissellement et espaces en eau identifiés sur le document graphique.**

L'objectif est :

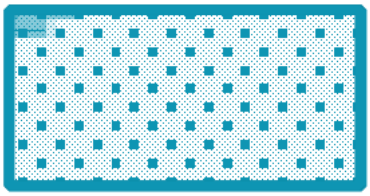
- de préserver la végétation caractéristique des berges ou d'en faciliter la restauration
- de garantir l'espace de mobilité du cours d'eau : c'est à dire en tenant compte de l'emprise réelle du cours d'eau (et pas seulement du fil d'eau) et des espaces de débordement et de mobilité du lit du cours d'eau ;
- de ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter leur vitesse d'écoulement ou aggraver les risques d'inondation sur le site d'implantation ou en aval ;
- de garantir la compatibilité des projets avec le niveau de risque pour les personnes et les biens.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces si le caractère non inondable est démontré.

Lorsque l'axe de ruissellement est discontinu et ne débouche pas sur un cours d'eau les constructions et aménagements situés dans un rayon de 100 mètres comptés à partir de ce point terminal doivent veiller à ne pas interrompre les ruissellements secondaires.

Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

À ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

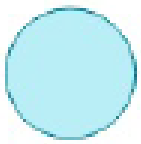
- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Sont également interdit :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

Zones de sources à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone de source » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent respecter les zones de source repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas **observer un recul minimal de 10 mètres par rapport à la zone identifiée sur le document graphique**.

En aucun cas, les travaux d'aménagement ne doivent déconnecter les zones de sources des cours d'eau et des axes de ruissellement.

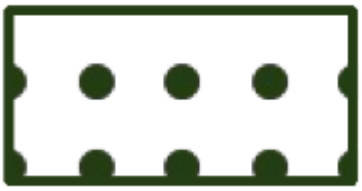
En cas de reconfiguration des zones de source (notamment en espace urbain existant ou programmé), les travaux doivent intégrer les moyens de préserver l'alimentation des cours d'eau ou d'améliorer leur fonctionnement hydraulique.

Espace boisé classé (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les espaces boisés classés sont protégés au titre du L113-1 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.

Boisements à conserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan sont protégés pour leur valeur écologique et paysagère et leurs ambiances naturelles.

Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les boisements repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages et opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération, ainsi que les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseaux électriques, voies ferrées, installations militaires, etc.).
- Le défrichement total ou partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagé à titre de compensation.
- Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé, le défrichement pourra être autorisé s'il est cohérent avec les dispositions prévues par le Plan Simple de Gestion (création d'un bâtiment d'exploitation, d'une piste coupe-feu, etc.).

Haie ou alignement d'arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les haies ou alignement d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

Les prescriptions liées à cette préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des arbres ou haies concernés.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie ou alignement d'arbre ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières peuvent être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.

Espace paysager à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)



Les espaces paysagers à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en termes de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Les stationnements d'engins de chantier et de stockages de matériaux de construction ne sont pas autorisés.

Arbre remarquable à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les arbres remarquables à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tout travaux dans le secteur correspondant à la couronne du sujet doit être précédé d'une déclaration préalable.

Tout travaux ou aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques sous la couronne du sujet à protéger et nuire à son maintien. Il est donc interdit :

- d'imperméabiliser le sol
- d'endommager le système racinaire de l'arbre protégé, sur une distance correspondant au houppier + 2 mètres.

La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un arbre protégé entraine l'obligation de replanter un arbre plus jeune et d'essence comparable en termes de houppier et de port.

STATIONNEMENT, DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Stationnement (article 7 de chaque zone)

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

Il respecte les normes minimales exigées en matière de stationnement automobile et de stationnement sécurisé des vélos.

EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

〉 Règles générales

Objectifs à respecter

Le nombre de places de stationnement minimal est défini page suivante.

Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 mètres du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Application de la règle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **2,5 x 5 mètres pour une place de stationnement,** auxquels s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui doivent être correctement dimensionnées.

Surfaces dédiées au stationnement

Dans le cas de constructions neuves de 3 logements et plus, la moitié de la surface dédiée aux places de stationnement doit être intégrée à la construction et/ou traitée en ouvrage, et/ou être traitée en surface perméable dans le respect des principes définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

En cas de création ou de requalification des aires de stationnement, il sera planté un arbre de haute-tige pour 10 places de stationnement, sauf installation d'ombrières photovoltaïques.

Règles selon les destinations et sous-destinations

Sauf précision contraire dans les dispositions propres à chacune des zones, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :	Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
	Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation	Logement	**1 place par logement** à laquelle s'ajoute, dès le 3ème logement créé : 1 place par tranche entamée de 2 logements
	Hébergement	**1 place pour 2 places d'hébergement**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 200 m² : **1 place de stationnement** par fraction complète de 20 m² de surface de plancher
	Restauration	**1 place** par fraction complète **de 30m²** de surface de plancher
	Commerce de gros	**1 place** par fraction complète **de 100m²** de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**1 place** par fraction complète **de 50m²** de surface de plancher (en zones UAp et UA, uniquement à partir de 200 m² de surface de plancher)
	Hôtel	**1 place par chambre**
	Autres hébergements touristiques	**1 place par chambre** ou selon les besoins du projet
	Cinéma	Selon les besoins du projet
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins du projet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins du projet
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins du projet
	Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins du projet
	Équipements sportifs	Selon les besoins du projet
	Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Selon les besoins du projet
	Entrepôt	Selon les besoins du projet
	Bureau	Selon les besoins du projet
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

Lorsque le nombre de places à réaliser est à préciser « selon les besoins du projet », le projet doit prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

Cas particuliers :

En UAP

	Logement	. En UAp, les règles ci-avant par sous-destination s'appliquent dès le 3ème logement créé.

Dans le cas où le programme comporte des logements locatifs avec prêts aidés par l'État

	Logement	. dans le cas de logement locatif avec prêts aidés par l'État, il n'est exigé qu'1 place par logement (article L 151-35 du CU), quel que soit le nombre de ces logements. . dans le cas d'un programme mixte, intégrant des logements locatifs avec prêts aidés par l'État et d'autres logements ne relevant pas de cette catégorie, la règle s'appliquant dès le 3ème logement créé (+1 place par tranche entamée de 2 logements) ne s'applique pas à la partie de programme intégrant des logements locatifs avec prêts aidés par l'État.

Interventions sur le bâti existant

Toutes destinations dont Logement		Pour les travaux de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre : . le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la sous-destination de la construction après l'opération ; . le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la sous-destination de la construction avant l'opération.
	Logement	En UAp Il n'est pas fixé de règle dès lors que les travaux de changement de destination et, le cas échéant d'extension liée à cette transformation, ne contribuent pas à créer plus de 2 logements. Partout : Toutefois pour les constructions à destination de logement, toute place existante doit a minima être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

À titre d'exemple : Dans le cas d'un changement de destination et la transformation d'une construction de 150 m² de surface de plancher relevant de la sous-destination « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » en 3 logements, le nombre de places est égal à :

[nouvelle sous-destination]
1 place par logement
à laquelle s'ajoute, au-delà de 2 logements créés :
1 place par tranche entamée de 2 logements
soit 4 places
-
[ancienne sous-destination]
1 place par fraction complète de 50m²
de surface de plancher
soit 2 places
=
Soit 2 places exigées

À titre d'exemple : Dans le cas de la division d'un local en 2 logements en UAp (avec ou sans extension/ avec ou sans changement de destination), le nombre de places exigé :

- soit correspond aux places déjà existantes,

- soit il n'en est pas exigé.

EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

La possibilité de stationnement sécurisé des vélos doit être prévue par les projets suivants :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m². Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel).
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

L'espace destiné au stationnement des vélos peut être intégré au bâtiment ou réalisé à l'extérieur du bâtiment. Il peut être réparti en plusieurs emplacements. Il est dans tous les cas couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
L'accès devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction de second rang, pour un seul logement, une largeur de 3 mètres peut être admise.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile et doivent une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou construction qui, par sa destination, requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. À défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur

Assainissement - Eaux usées domestiques

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

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaitre les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.

Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a le droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des

installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou à l'échelle de l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration…),

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m2 d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou de régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont dimensionnés :

- pour une pluie d'occurrence conforme au zonage des eaux pluviales ou à défaut, en l'absence d'indications, pour une pluie d'occurrence décennale ;

- avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale , une régulation à 3 litres/secondes/hectares visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou ,à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies de référence sont définies à la notice de zonage annexée au PLU.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m^3. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle, le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée ou bien imperméabilisable à termes qui seraient raccordées sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors elles aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées uniquement.

À ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux publics d'eaux pluviales ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé. De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation…).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Il est également rappelé quels objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire, …). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées… dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau public d'eau pluvial ou aux milieux récepteurs

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des

constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

CLÔTURES

Travaux et modifications sur les clôtures d'intérêt

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

C'est le cas des murs en pierre, mais aussi dans certains secteurs de séquences de clôtures en béton (type balnéaires).

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : formes et hauteur, pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.

Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Des exceptions peuvent néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Typologie de clôture et caractéristiques

L'aspect d'une nouvelle clôture ou l'évolution de l'existant doit être déterminé **à la fois en tenant compte du paysage de la rue et des clôtures avoisinantes,** mais aussi **en s'adaptant à la volumétrie et l'implantation des constructions envisagées.**

Ainsi, les dispositifs d'occultation totale ou partielle juxtaposant à la structure de clôture des matériaux (brise-vues ou pare-vues, brandes, canisses) sont interdits sur les clôtures situées en limite du domaine public.

Les **matériaux destinés à être recouverts** (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) doivent être enduits.

Les **portails et portillons** font partie intégrante de la clôture et respectent les règles de hauteur et la proportion des clôtures.

À noter / Si l'intimité est recherchée, elle doit l'être dans les conditions offertes par le règlement quant au choix d'un autre dispositif (mur plein plutôt que mur bahut surmonté d'une grille et occulté par un brise-vue).

Selon les zones, les dispositifs définis aux pages suivantes sont autorisés.

Les conditions de hauteur et les dispositifs sont précisés dans les dispositions relatives à chacune des zones (article 5), notamment pour celles en limite du domaine public maritime.

Dans les secteurs concernés par le PPRL, les dispositifs doivent être conformes aux règles du PPRL.

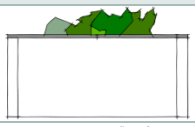
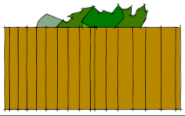
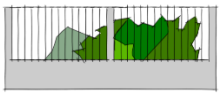
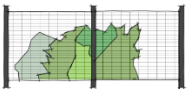
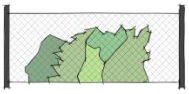
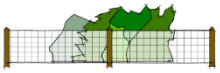


1/ sur voie et emprise publique
2/ autres limites séparatives
3/ limite séparative donnant sur des espaces A ou N

Comment lire le tableau ?

Je veux savoir quel type de dispositif est **autorisé à l'alignement** dans ma zone : je regarde là où les sont en noir.

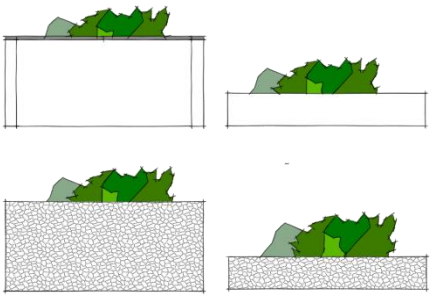
[Résumé de la règle / tableau non prescriptif]

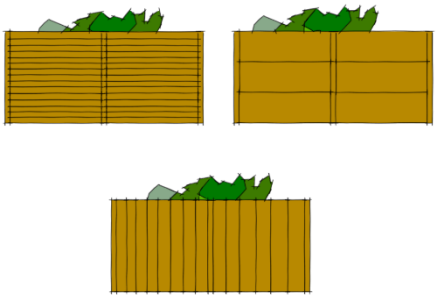
			ZONES											
DISPOSITIF	AUTORISÉ EN…		UAP	UA	UB	UC	UL	UP	UE	1AUa	1AUb	1AUe	2AU	A	N
DISPOSITIFS « PLEINS »	Mur(et) plein							×					×	Voir dispositions de la zone	
	Palissade bois							×	×	×	×	×	×		
DISPOSITIFS SEMI-AJOURÉS	Mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré												×		
	Palpanche béton							×		×	×	×	×		
DISPOSITIFS AJOURÉS	Clôture balnéaire en béton		×	×				×	×	×		×	×		
	Grille métallique												×		
	Grillage												×		
DISPOSITIFS AGRO-NATURELS	Clôture agricole														
	Ganivelle														
DISPOSITIF VÉGÉTAL	Haie														

DISPOSITIFS « PLEINS »

Mur(et) plein

Il s'agit d'un mur plein, maçonné selon les techniques traditionnelles locales ou constitué de matériaux enduits. Il peut être de faible hauteur (un muret) ou constituer un pan de mur.





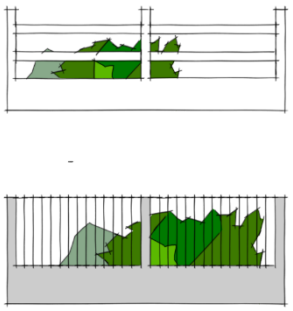
Palissade bois

Il s'agit de la juxtaposition de panneaux ou planches de teinte et d'aspect similaire au bois constituant des surfaces pleines.

DISPOSITIFS SEMI-AJOURÉS

Mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré

Ce dispositif permet de distinguer une partie basse, d'une partie haute la surmontant.



La partie basse est constituée d'un muret plein répondant aux caractéristiques présentées ci-dessus, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

La partie haute est constituée d'un dispositif ajouré :

- soit à dominante horizontale de teinte et d'aspect similaire à des poteaux métalliques ronds, poteaux bétons, ou bois,

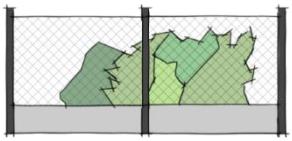
- soit à dominante verticale de teinte et d'aspect similaire à une ferronnerie métallique ou des planches de bois.

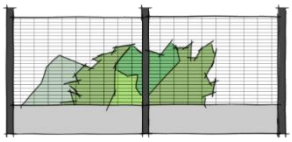
Une proportion doit ainsi être respectée entre les vides et les pleins constituant la clôture :

- la partie ajourée doit dégager des vides suffisants

- la partie basse représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.

La clôture peut être doublée d'une haie, ou d'une haie et d'un grillage de teinte foncé, si nécessaire implanté entre la haie et la partie basse de manière à conserver un premier plan qualitatif.





Palpanche béton

Ce dispositif permet de distinguer une partie basse, d'une partie haute la surmontant.

La partie basse est constituée d'un rang de palplanche de teinte et d'aspect similaire au béton, ou peinte ou enduite d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

La partie haute est constituée d'un dispositif de type grillage léger ou grille/treillis métallique (cf. ci-dessous).

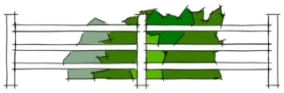
DISPOSITIFS AJOURÉS

Clôture balnéaire en béton

Ce dispositif permet de distinguer une partie basse, d'une partie haute la surmontant.

La partie basse est constituée d'un rang de palplanche de teinte et d'aspect similaire au béton, ou peinte ou enduite d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

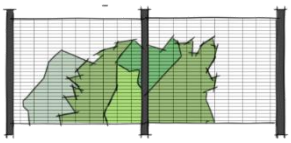
La partie haute est constituée d'un dispositif de type grillage léger ou grille/treillis métallique (cf. ci-dessous).





Grillage léger

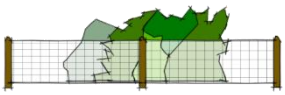
Il s'agit de dispositifs souples, appuyés à des poteaux métalliques de très faible largeur. Ils peuvent être associés à une haie.



Grille ou treillis métallique

Il s'agit de dispositifs rigides ou semi-rigides constitués d'un matériau de teinte et d'aspect similaire à une grille métallique ou un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement de type rang de palplanche d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. Ils peuvent être associés à une haie.

DISPOSITIFS AGRO-NATURELS



Clôture agricole

Il s'agit de dispositifs souples (grillage dit « à moutons », fils…), appuyés sur des poteaux de teinte et d'aspect similaire au bois. Ils peuvent être associés à une haie.





Ganivelle

Il s'agit d'un dispositif préassemblé de barreaux de bois pointus (échalas) reliés par des fils de fer.

DISPOSITIF VÉGÉTALISÉ

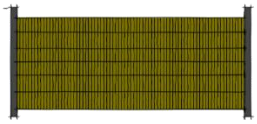
Les haies développées en complément des dispositifs précités répondent aux mêmes exigences que celles formulées ci-dessous pour la clôture végétale.

Haie

Les haies doivent être constituées d'espèces locales diversifiées (3 minimum), adaptées aux conditions pédologiques et climatiques *(voir la palette végétale, en annexe du présent règlement).*



La plantation d'espèces envahissantes est interdite.



Clôture tressée ou palissée

Il s'agit de dispositifs végétaux semi-rigides constitués de végétaux tressés ou palissés type brandes appuyés sur des poteaux de teinte et d'aspect similaire au bois.

CAS PARTICULIERS

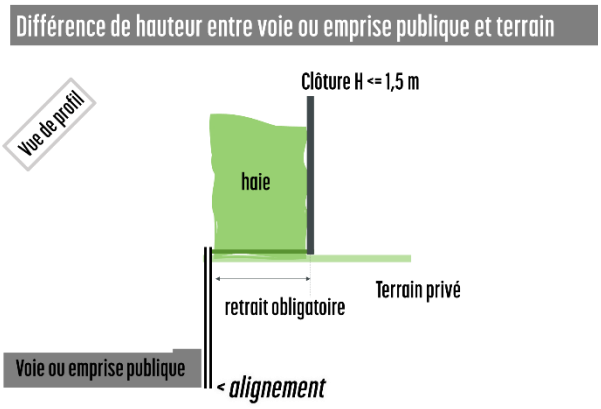
Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, les dispositifs et hauteurs des clôtures situées à l'alignement peuvent être adaptés pour permettre la préservation de l'intimité des jardins, sous réserve de ne pas porter préjudice à la visibilité, la sécurité et la perception du paysage de la rue depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles ne dépasseront pas une **hauteur maximale de 1,8 mètre**.

Dans le cas d'une différence de hauteur du terrain naturel entre la voie ou l'emprise publique et le terrain d'assiette du projet, la clôture est constituée :

- le long de la voie ou emprise publique : d'une clôture végétale (haie)



- doublée sur l'intérieur du terrain d'un dispositif de clôture type grille ou grillage d'une hauteur maximum de 1,5 m.



Pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif…), les dispositifs peuvent être adaptés s'ils nécessitent des dispositifs particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Dispositions applicables aux zones urbaines

[extrait du rapport de présentation]

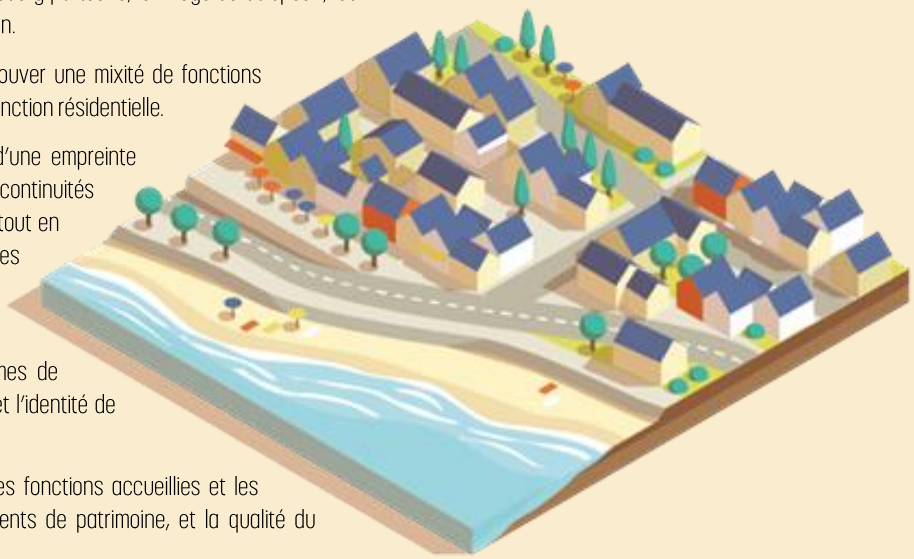
UAP

Définition

La zone UAP correspond aux quartiers qui constituent différentes centralités de la Turballe et s'appuient sur des tissus historiques : le cœur de bourg portuaire, le village de Coispéan, les anciens villages de Tréméac, Trévéré et de Trescalan.

Ces secteurs ont vocation à conserver voire retrouver une mixité de fonctions associant activités, services et équipements, à la fonction résidentielle.

Centralités historiques, ces quartiers disposent d'une empreinte bâtie caractéristique qui obéit à des principes de continuités bâties qu'il convient de garantir sur le long terme tout en permettant une réinterprétation contemporaine de ces formes.

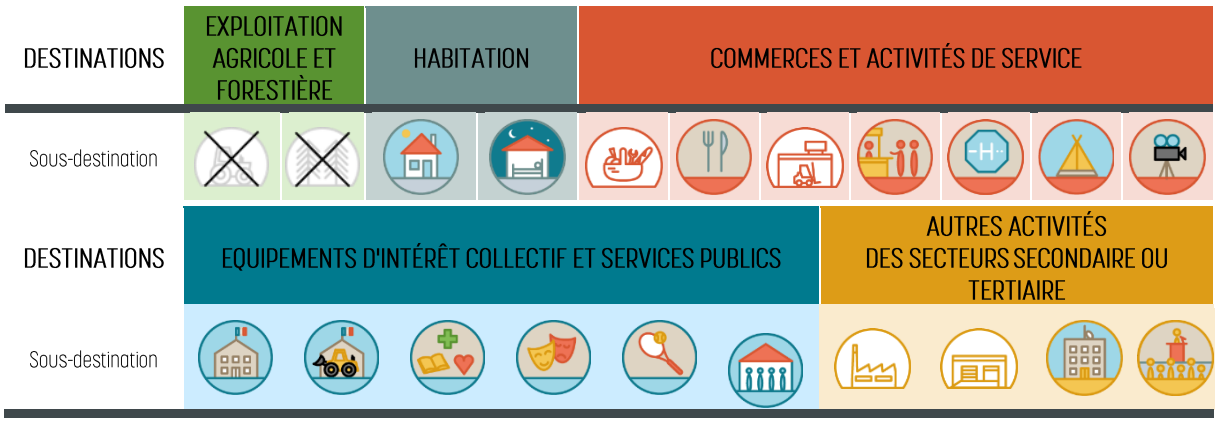


Ces secteurs doivent ainsi pouvoir évoluer par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux.

Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines, les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		
Alignement	oui	
Retrait	non*	*sauf cas particuliers
Dont second rideau	*non*	

Je dois respecter les conditions suivantes	
Hauteur	7 sommet de façade / 11 m hauteur total
Coef. emprise au sol	-
Coef. pleine terre	-

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAP

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- L'**extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances et dans les conditions fixées aux articles suivants.
- Le **changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

. les activités, ainsi que les usages et affectations du sols suivants :

- Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Permettre à l'existant d'évoluer

Les constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Le terme « logement social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS (usufruit locatif social)
- Les logements conventionnés avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat)
- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- Tout autre dispositif listé par le code de la construction et de l'habitat

Répartir l'offre en logement social dans la commune

En compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés intégrant une programmation en logements, comportent 30 % de logements sociaux minimum.

Cette règle s'applique pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher.

Faciliter la production de logement social

La hauteur de façade peut être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux, dans la limite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total du programme, sans dépasser le seuil de 30% et doit permettre d'organiser un rapport d'échelle adapté avec les constructions mitoyennes.

La majoration des règles de hauteur permet donc pour une opération qui comporterait 30% de logements locatifs sociaux de monter à :

- 5,20m (4m +30%) au sommet de façade et 9,10m (7m +30%) au point le plus haut en zone UB hors bande principale et en zone UC. Cela permet un plus fort dératellement dans le premier cas, mais des constructions qui restent en R+C
- 9,10m (7m +30%) au sommet de façade et 14,30m (11m +30%) au point le plus haut en zone UB dans la bande principale. Cela permet 1 niveau de plus dans le deuxième cas, sous réserve de respecter le rapport d'échelle avec les constructions mitoyennes.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative…) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

〉 … par rapport aux voies et emprises publiques : participer à une logique de rue ou de groupements bâtis

Les constructions s'implantent :

- dans **une bande d'implantation** dite « principale » qui **s'étend jusqu'à 15 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.
- **et sur tout ou partie de l'alignement** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En cas de retrait partiel, le reste de la façade donnant sur la voie est implantée **à 7 mètres maximum** de l'alignement.

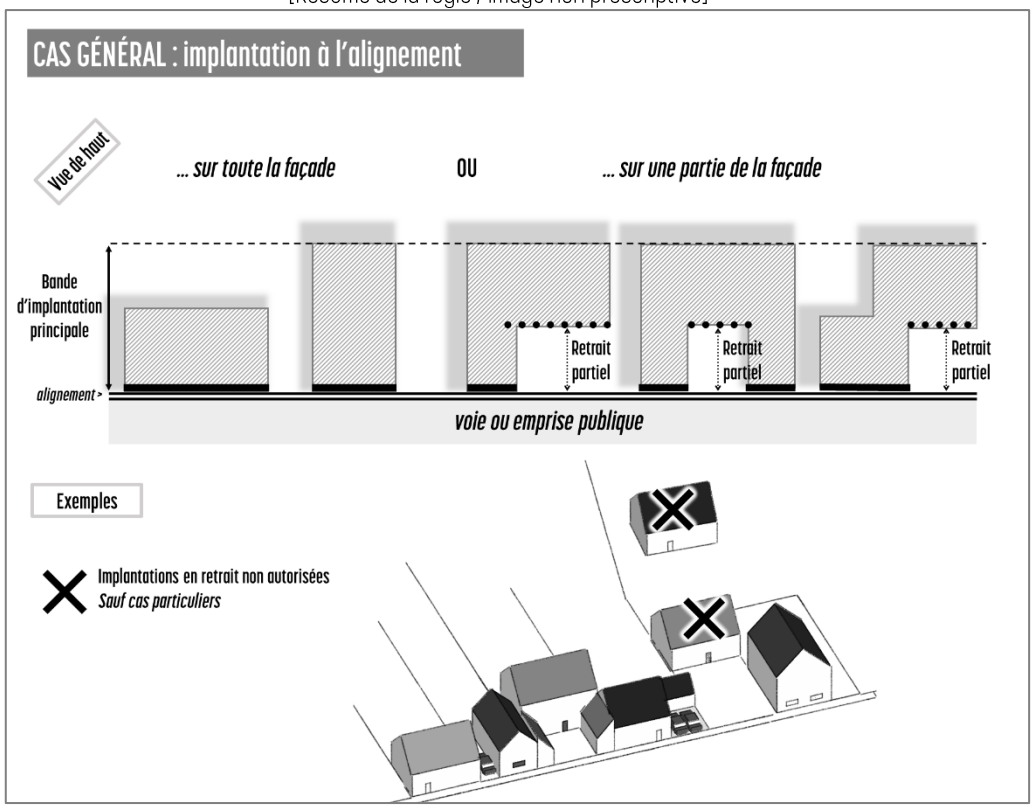
Cas particuliers :

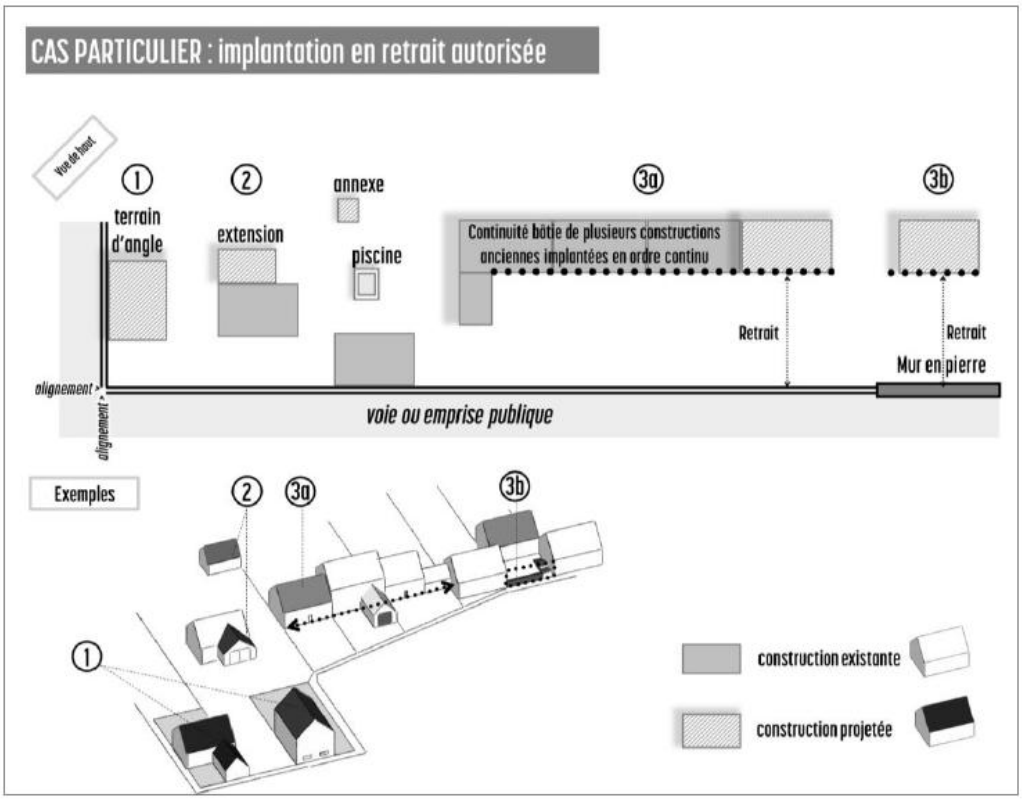
1. Adaptation à la configuration du terrain / **En cas de terrain donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques,** l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies ou emprises.

2. Annexes et extensions / Dans le cas où les constructions relèvent de **l'extension de constructions existantes,** ou de la création d'**annexes,** elles peuvent s'implanter **en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement** voire **au-delà de la bande d'implantation principale** ci-avant définie, sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après.

3. Adaptation à l'environnement patrimonial /
   a. Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait** en ordre continu. La construction doit s'implanter **en retrait de l'alignement** et doit :
      - respecter la même distance de retrait que celle observée par le volume principal de ces constructions existantes au droit de l'unité foncière
      - et s'inscrire dans une volumétrie adaptée aux volumes bâtis traditionnels avoisinants.
   b. En cas d'unité foncière où **un mur en pierre repéré au titre du L153-19 doit être préservé.** La construction doit s'implanter **en retrait de l'alignement** en veillant à un rapport d'échelle proportionné par rapport à la hauteur de la clôture existante à préserver.

[Résumé de la règle / image non prescriptive]





〉 Par rapport aux limites séparatives : privilégier l'implantation en ordre continu

Les constructions s'implantent :

- sur **au moins une limite séparative,**
- **et en retrait d'au moins une des autres limites** séparatives.

La distance de retrait est :

- au moins égale à la hauteur de la construction (R=H) vis-à-vis d'une limite séparative,
- d'au moins 3 mètres vis-à-vis des autres limites.

Cas particuliers :

1. Annexes et autres constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m / Dans le cas où la construction relève de **la création d'annexes ou d'autres constructions dont la hauteur totale est inférieure à 2,5 mètres** (piscines de plein air, cabane…), la construction respecte la règle ci-avant ou peut s'implanter :
    - en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
    - en respectant une distance de retrait d'au moins 1 mètre

    … sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après.

2. Extensions de constructions et annexes accolées / Dans le cas où la construction relève de l'**extension d'une construction existante** (ou de la création d'une annexe accolée), la partie de construction en extension respecte la règle ci-avant ou peut s'implanter :
    - en retrait d'au moins 1 mètre d'une ou plusieurs limites séparatives sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après,
    - tout en veillant à ce que le projet finalisé (construction + extension) maintienne un retrait d'au moins 3 mètres d'une limite séparative au moins.

3. Adaptation à la configuration du terrain et à l'environnement patrimonial /

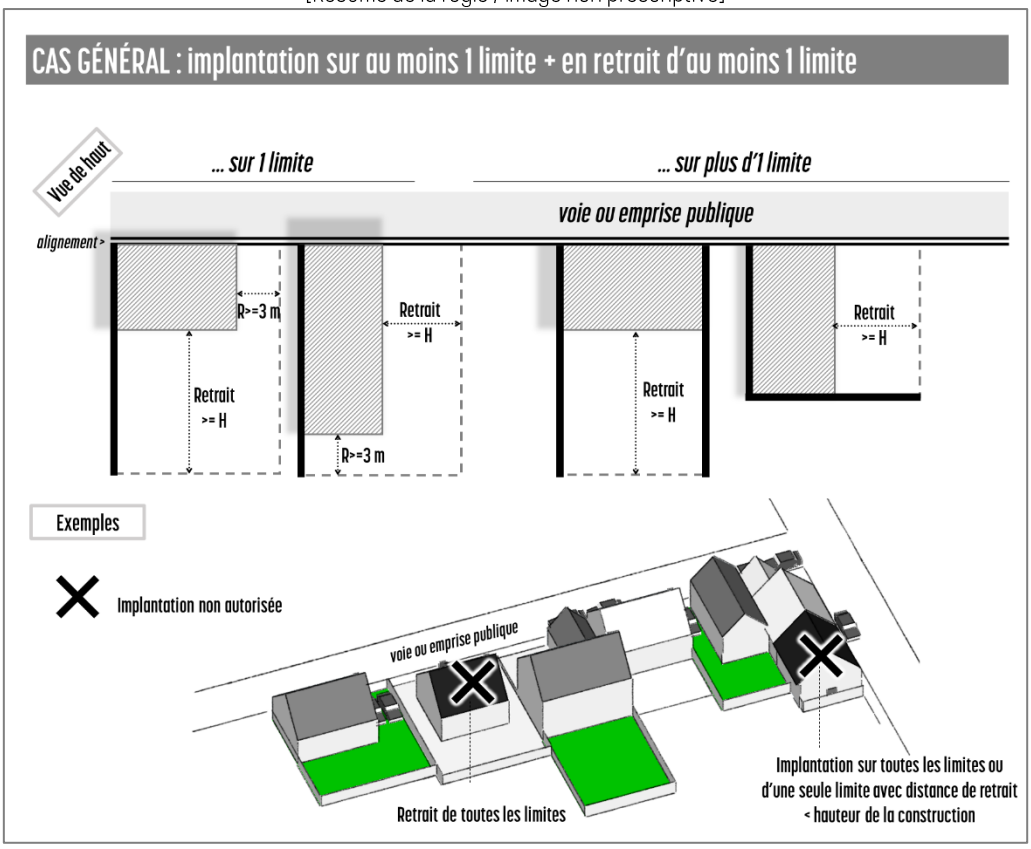
    a. Afin de faciliter l'objectif d'une implantation continue, l'implantation sur deux limites séparatives latérales pour les **parcelles de faible largeur** peut être imposée.

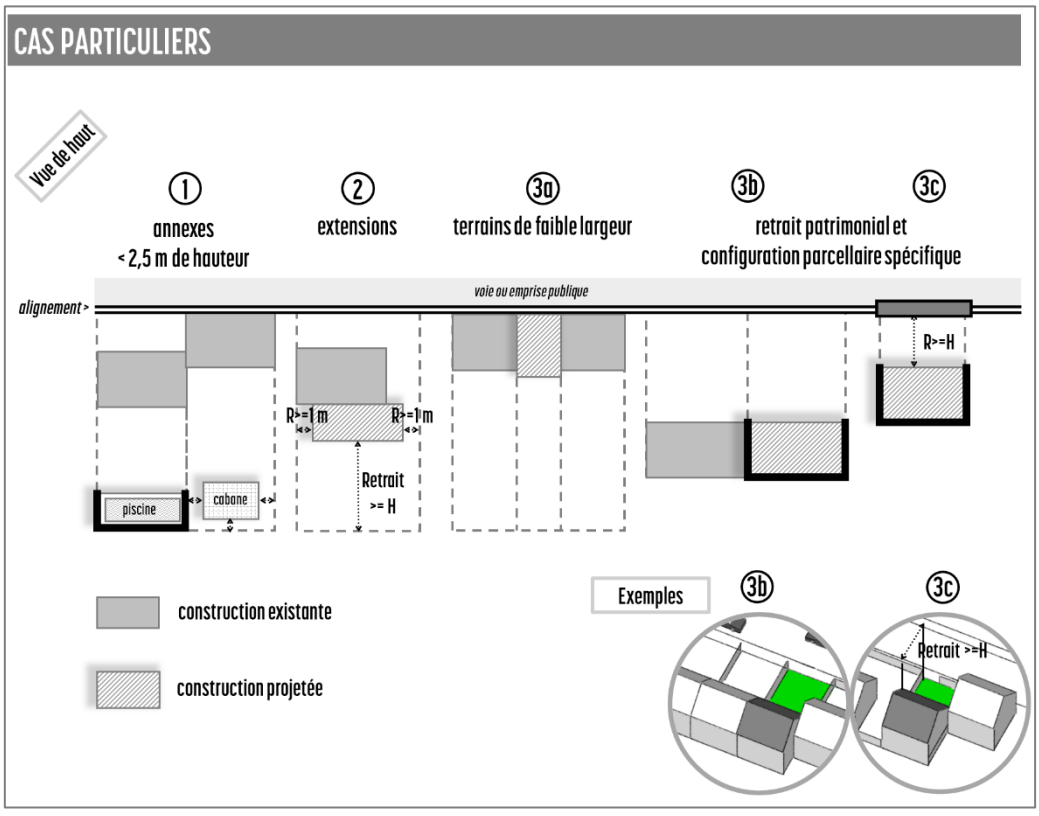
    b. Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait** en ordre continu, la construction implantée dans les conditions prévues ci-avant (même distance et volumétrie adaptée) peut s'implanter à l'appui des limites séparatives lorsque **la configuration parcellaire** ne permet pas de s'implanter en respectant le principe de retrait d'une limite séparative avec une distance de retrait au moins égale à la hauteur de la construction.

    c. En cas d'unité foncière où **un mur en pierre repéré au titre du L153-19 doit être préservé**, la construction implantée dans les conditions prévues ci-avant (implantation en retrait de l'alignement à une distance permettant un rapport d'échelle adapté) peut s'implanter à l'appui des limites séparatives lorsque **la configuration parcellaire** ne permet pas respecter les règles générales définies ci-avant. Toutefois, la limite constituant l'alignement constitue alors la limite de référence au calcul de la distance de retrait au moins égale à la hauteur de la construction.

    d. Des reculs par rapport aux limites de propriété de 0,40 mètre maximum peuvent être autorisés pour s'adapter à la technologie particulière du chaume.

[Résumé de la règle / image non prescriptive]





GABARIT (HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL)

Dans le cas d'un projet de logements sociaux en bâtiment collectif, la hauteur maximale des constructions est fixée à : 7,00m au sommet de façade et 11,00m au point le plus haut, quelle que soit la bande d'implantation (principale ou secondaire).

Pour les autres constructions, les dispositions suivantes s'appliquent :

〉 Maintenir une compacité bâtie autour d'un volume principal

Le volume principal des constructions s'inscrit dans **une bande de 10 mètres maximum d'épaisseur** calculée à partir d'une des façades qui constitue alors la façade de référence sur le terrain d'assiette du projet.

La hauteur maximale des constructions dépend ainsi de la distance à la façade de référence :

Distance comptée à partir de la façade de référence	**0 à 10 mètres** inclus	**> 10 à 15 mètres** inclus	**> 15 mètres**
Hauteur maximale autorisée	**7 mètres** au sommet de façade **11 mètres** au point le plus haut	**4 mètres** au point le plus haut	**3 mètres** au point le plus haut

Cas particulier : Adaptation à l'environnement bâti / dans le cas d'une unité foncière où des constructions existent déjà en limite séparative sur le terrain mitoyen, la partie de construction située en dehors de la bande de 10 mètres d'épaisseur peut être d'une hauteur totale inférieure ou égale à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

〉 Limiter les masques solaires sur les terrains voisins

Dans tous les cas, la somme des linéaires de constructions :

- situées en dehors de la bande de 10 mètres maximum d'épaisseur
- et dont la hauteur est supérieure à 2,5 mètres

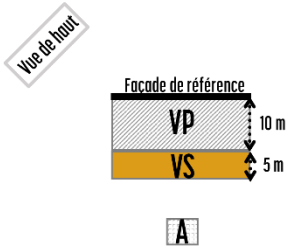
... ne peut excéder 5 m au droit d'une même limite séparative ou à moins de 3 mètres de celle-ci.

Cas particulier : Adaptation à l'environnement bâti / dans le cas d'une unité foncière où des constructions existent déjà en limite séparative sur le terrain mitoyen, ne sont pas pris en compte dans le calcul précédent les linéaires de constructions situés en dehors de la bande de 10 mètres d'épaisseur :

- dont la hauteur totale est supérieure à 2,5 mètres
- et qui s'adosseraient à une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur l'unité foncière mitoyenne...

[Résumé de la règle / image non prescriptive]

PRINCIPE DE BASE : façade de référence et épaisseur



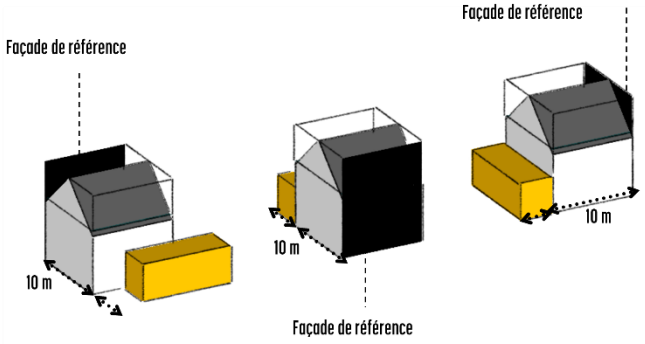
TYPE DE CONSTRUCTION

VP volume principal
H au sommet de façade : **7 m** H au point le plus haut : **11 m**

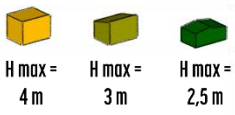
VS volume secondaire/extension/annexe accolée
H au sommet de façade : **NR** H au point le plus haut : **4 m**

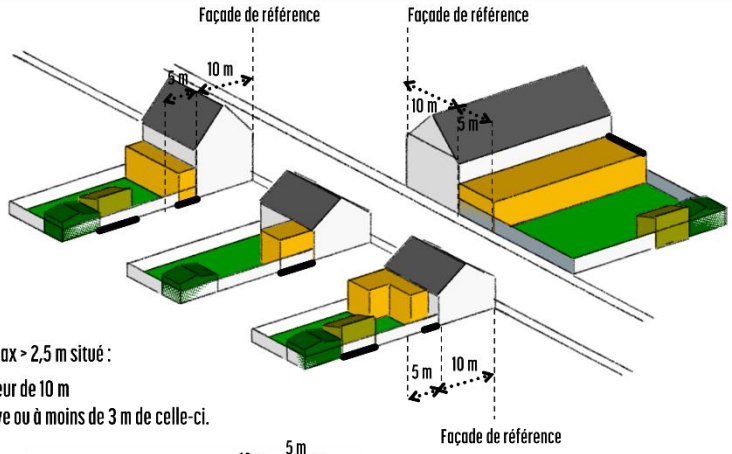
A annexe
H au sommet de façade : **NR** H au point le plus haut : **3 m**

Exemples

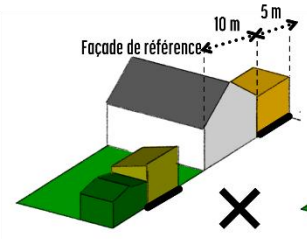


Exemples

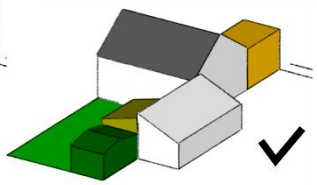




Linéaire bâti avec H max > 2,5 m situé :
. hors bande d'épaisseur de 10 m
. et en limite séparative ou à moins de 3 m de celle-ci.



Linéaire bâti avec H max > 2,5 m supérieur à 5 m



Linéaire bâti avec H max > 2,5 m supérieur à 5 m mais implanté à l'appui d'un bâtiment existant

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

voir les dispositions applicables à

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

TRAITEMENT DE L'ESPACE AU CONTACT DE LA RUE

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

Façades implantées à l'alignement

Les façades implantées à l'alignement sont percées d'une ou plusieurs ouvertures.

Toutefois, la façade implantée à l'alignement peut être aveugle si elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

- son linéaire à l'alignement est inférieur à 2,5 mètres
- sa hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres
- des ouvertures existent sur la façade perpendiculaire à la voie.

Traitement du linéaire non bâti à l'alignement

L'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet du traitement suivant, déterminé en fonction de la distance de retrait entre l'alignement et la façade ou partie de façade. Il respecte par ailleurs les conditions exprimées à l'article 6.

. retrait **inférieur ou égal à 3 mètres** : l'interface est traitée :

- soit en maintenant un **espace ouvert** avec un **traitement de sol marquant l'alignement,**
- soit close par une clôture implantée à l'alignement **de type « mur(et) plein » de 1 mètre de hauteur maximum** (dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).

voir les dispositions applicables à

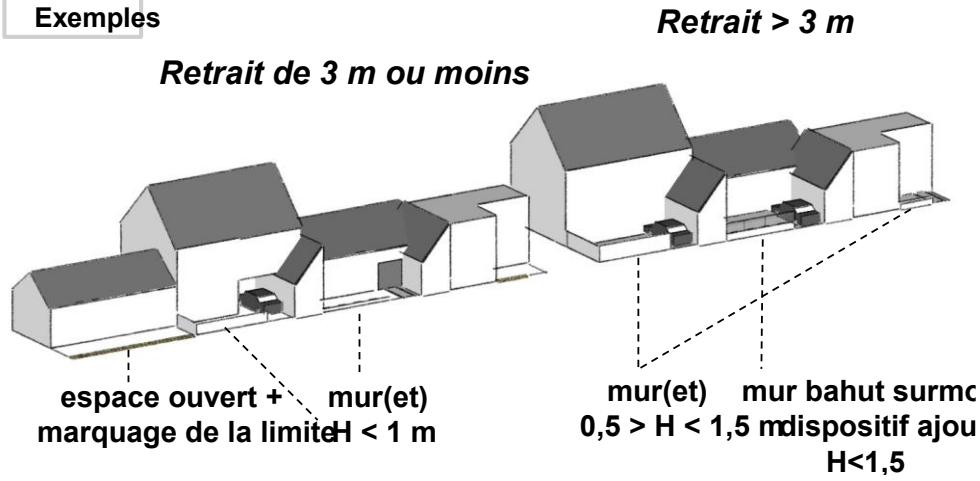
. retrait **supérieur à 3 mètres** :

- la continuité bâtie est assurée à l'alignement par une **clôture de 0,50 à 1,50 mètre maximum** composée :
  - d'un « **mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré** »,
  - ou d'un « **mur(et) plein** »

… dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones ».

[Résumé de la règle / image non prescriptive]

Exemples



CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE

voir les dispositions applicables à

Favoriser le végétal ou l'identité patrimoniale

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière telles que les murs en pierre, doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

Nouvelles clôtures

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

voir les dispositions applicables à

- au contact des zones U et AU, sont autorisés les **dispositifs plein, ou semi-ajouré ou ajouré** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).
- au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

TOITURES

Les constructions présentent soit des **toitures à pentes dites traditionnelles**, soit des **toitures terrasses ou à faible pente**, soit une **combinaison des deux**, soit des **toitures monopentes**.

Les fenêtre de toit dans les combles pour création d'un deuxième niveau habitable sont autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.

- la couverture des constructions et des annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune.

- l'aspect « ardoise naturelle » est ainsi le plus souvent à privilégier avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 45°.

Une pente inférieure peut être autorisée :

- les toitures en chaume, autorisées si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas, la pente est inférieure à 50°.

- pour les bâtiments annexes et les appentis,

- pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, ou de toitures monopentes :

Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.

L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

La végétalisation sera recherchée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Autres :

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

LUCARNES

Les lucarnes sont autorisées sous réserve de s'intégrer parfaitement à la composition architecturale de l'ensemble façade/toiture.

Si des lucarnes existent déjà sur la couverture, la nouvelle lucarne reprendra la typologie et la proportion des lucarnes existantes sur la même couverture.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres être dans le respect des objectifs définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

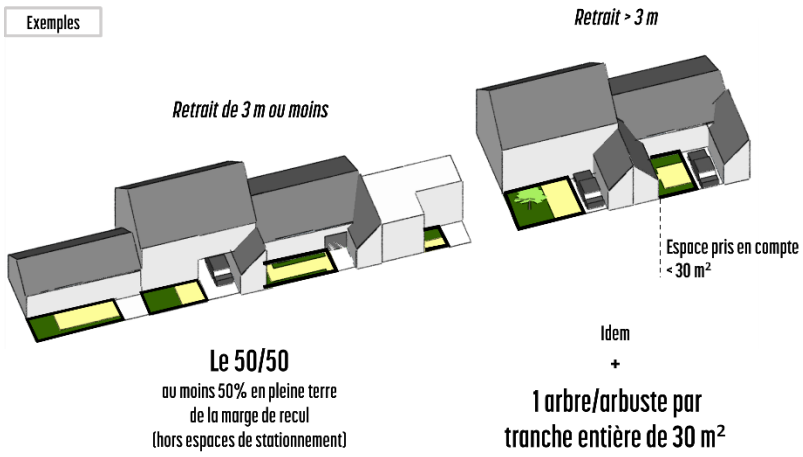
Les espaces libres en pleine terre doivent être **plantés, enherbés ou jardinés, et entretenus**.

Traitement de l'espace au contact de la rue en cas d'implantation en retrait total ou partiel

En cas de retrait, l'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet d'un traitement en pleine terre, permettant d'introduire une perception végétale depuis la rue, **sur au moins 50% de sa surface**, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres, l'espace laissé libre au contact de la voie est planté **d'au moins une plantation de petit développement (arbuste) par tranche entière de 30 m²** de sa surface, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

[Résumé de la règle / image non prescriptive]



voir en annexe du présent document

Essences

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

[extrait du rapport de présentation]

UA

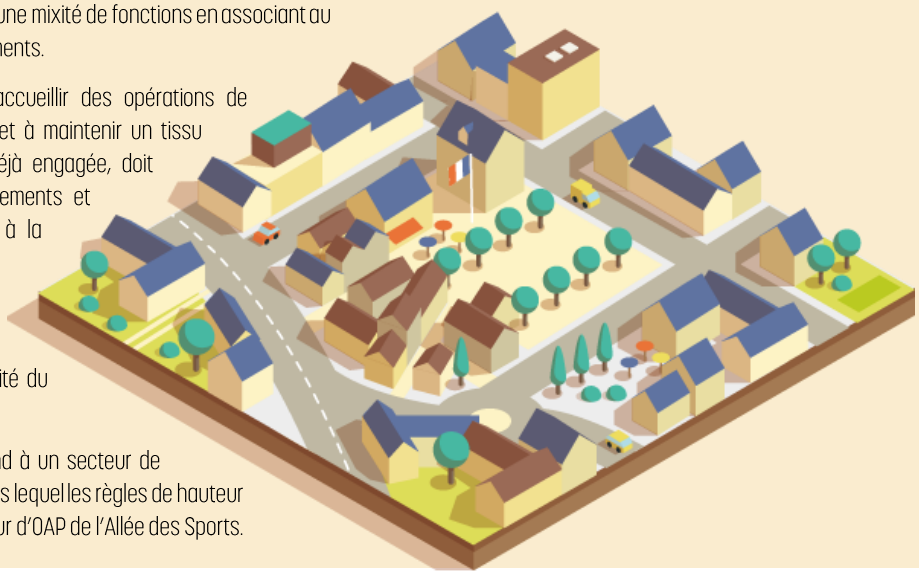
Définition

La zone UA correspond aux quartiers limitrophes du cœur de ville. Elle a vocation à constituer le centre-ville élargi et conserver voire, se développer, une mixité de fonctions en associant au caractère résidentiel des activités, services et équipements.

Comme le cœur de ville, ces quartiers visent à accueillir des opérations de renouvellement urbain le long des principales rues, et à maintenir un tissu résidentiel structuré. La densification, dynamique déjà engagée, doit pouvoir se poursuivre pour offrir de nouveaux logements et services au plus proche des commodités offertes à la Turballe.

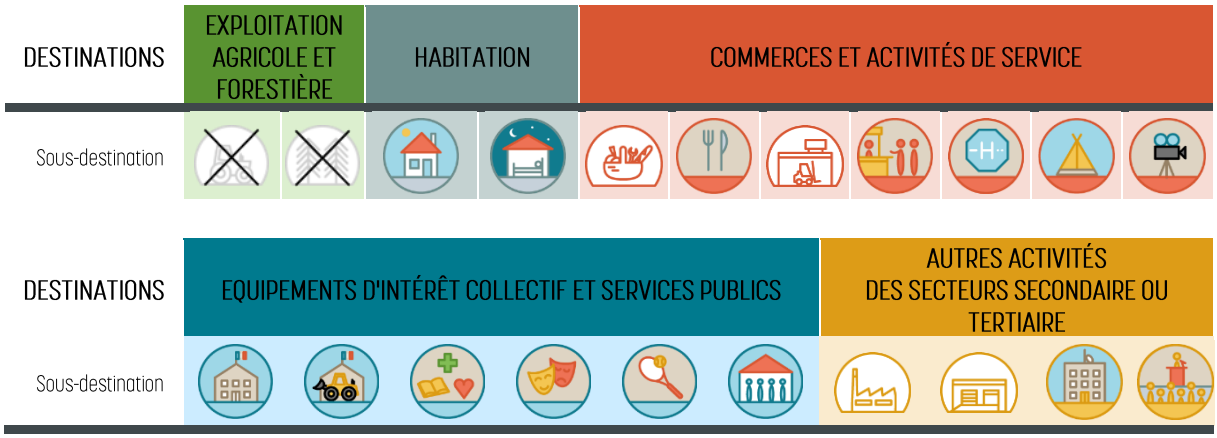
Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines, les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.

La zone UA comprend **un secteur UAr** qui correspond à un secteur de transition et de mutation aux portes du centre-ville, dans lequel les règles de hauteur sont adaptées et **un secteur UA1** correspond au secteur d'OAP de l'Allée des Sports.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	10 / 13 m (sous conditions)
Retrait	oui (3 m)	Emprise au sol	70% max.
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	30% min.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- L'**extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances et dans les conditions fixées aux articles suivants.
- **L'artisanat et commerce de détail** sous réserve de s'implanter le long de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, de l'avenue du Pays Blanc, ou autour de la place du Marché.
- Le **changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

. les activités, ainsi que les usages et affectations du sols suivants :

- Les **affouillements et exhaussements des sols,** s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Permettre à l'existant d'évoluer

Les constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt peuvent faire l'objet d'une extension de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Le terme « logement social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS (usufruit locatif social)
- Les logements conventionnés avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat)
- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- Tout autre dispositif listé par le code de la construction et de l'habitat

Répartir l'offre en logement social dans la commune

En compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés intégrant une programmation en logements, comportent 30 % de logements sociaux minimum.

Cette règle s'applique pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher.

Faciliter la production de logement social

La hauteur de façade peut être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux, dans la limite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total du programme, sans dépasser le seuil de 30% et doit permettre d'organiser un rapport d'échelle adapté avec les constructions mitoyennes.

La majoration des règles de hauteur permet donc pour une opération qui comporterait 30% de logements locatifs sociaux de monter à :

- 5,20m (4m +30%) au sommet de façade et 9,10m (7m +30%) au point le plus haut en zone UB hors bande principale et en zone UC. Cela permet un plus fort dératellement dans le premier cas, mais des constructions qui restent en R+C
- 9,10m (7m +30%) au sommet de façade et 14,30m (11m +30%) au point le plus haut en zone UB dans la bande principale. Cela permet 1 niveau de plus dans le deuxième cas, sous réserve de respecter le rapport d'échelle avec les constructions mitoyennes.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Sauf en zone UA1, les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative…) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

On distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire.

- La bande d'implantation dite « principale » s'étend jusqu'à 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.
- La bande d'implantation dite « secondaire », s'étend au-delà de 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

〉 … par rapport aux voies et emprises publiques :
Privilégier l'implantation en « premier » rideau et constituer un front bâti sur la rue

Les constructions doivent s'implanter en premier lieu dans la bande d'implantation principale :

Bande principale

Les constructions doivent s'implanter :

- sur tout ou partie de l'alignement
- ou en retrait de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En cas de retrait partiel, le reste de la façade donnant sur la voie est implanté à 7 mètres au plus de l'alignement.

Bande secondaire

Lorsqu'une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire » (il peut s'agir d'un prolongement ou de l'extension d'une construction de la bande principale) en retrait de plus de 15 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

1. Adaptation à la configuration du terrain /

   a. En cas de terrain donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres n'est imposée que sur l'une des voies ou emprises.

   b. Dans le cas d'unité foncière disposant de moins de 6 mètres de largeur de façade sur la voie, une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire », sans qu'il soit nécessaire qu'il existe déjà une construction dans la bande d'implantation principale, ou qu'une construction y soit édifiée simultanément.

2. Annexes et extensions / Dans le cas où les constructions relèvent de **l'extension de constructions existantes,** ou de la création d'**annexes,** elles peuvent s'implanter **en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement**, sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après.

3. Piscines de plein air / Si le projet concerne la création de **piscines de plein air**, celle-ci s'implante en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

4. Adaptation à l'environnement patrimonial /

   a. Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait** en ordre continu. La construction doit s'implanter **en retrait de l'alignement** et doit :

      - respecter la même distance de retrait que celle observée par le volume principal de ces constructions existantes au droit de l'unité foncière
      - et s'inscrire dans une volumétrie adaptée aux volumes bâtis traditionnels avoisinants.

   b. En cas d'unité foncière où **un mur en pierre repéré ou tout autre élément** repéré au titre du L151-19 ou L151-23 (arbres,...) **doit être préservé**. La construction doit s'implanter **en retrait de l'alignement** en veillant à un rapport d'échelle proportionné par rapport à la hauteur de la clôture existante à préserver.

〉 Par rapport aux limites séparatives : privilégier l'implantation en ordre continu

Bande principale

Les constructions s'implantent :

- sur **au moins une limite séparative,**
- **et en retrait d'au moins une des autres limites** séparatives.

La distance de retrait est :

- au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux (R=H/2) vis-à-vis d'au moins une limite séparative
- d'au moins 3 mètres vis-à-vis des autres limites.

Bande secondaire

Les constructions s'implantent

- sur **une seule limite séparative,**
- **ou en retrait d'au moins 3 mètres** des limites séparatives.

Dans tous les cas, elles s'implantent **en retrait d'au moins une des limites séparatives** avec une distance de retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction comptée au point le plus haut (R=H/2).

Cas particuliers :

1. Annexes et autres constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m / Dans le cas où la construction relève de **la création d'annexes ou d'autres constructions dont la hauteur totale est inférieure à 2,5 mètres** (piscines de plein air, cabane...), la construction respecte la règle ci-avant ou peut s'implanter :

   - en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
   - en respectant une distance de retrait d'au moins 1 mètre

   ... sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après.

2. Extensions de constructions et annexes accolées / Dans le cas où la construction relève de l'**extension d'une construction existante** (ou de la création d'une annexe accolée), la partie de construction en extension respecte la règle ci-avant ou peut s'implanter :

- en retrait d'au moins 1 mètre d'une ou plusieurs limites séparatives sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après,
- tout en veillant à ce que le projet finalisé (construction + extension) maintienne un retrait d'au moins 3 mètres d'une limite séparative au moins.

3. Adaptation à la configuration du terrain et à l'environnement patrimonial /

a. Afin de faciliter l'objectif d'une implantation continue, l'implantation sur deux limites séparatives latérales pour les **parcelles de faible largeur** peut être imposée.

b. Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait** en ordre continu, la construction implantée dans les conditions prévues ci-avant (même distance et volumétrie adaptée) peut s'implanter à l'appui des limites séparatives lorsque **la configuration parcellaire** ne permet pas de s'implanter en respectant le principe de retrait d'une limite séparative avec une distance de retrait au moins égale à la hauteur de la construction.

c. En cas d'unité foncière où **un mur en pierre repéré au titre du L153-19 doit être préservé**, la construction implantée dans les conditions prévues ci-avant (implantation en retrait de l'alignement à une distance permettant un rapport d'échelle adapté) peut s'implanter à l'appui des limites séparatives lorsque **la configuration parcellaire** ne permet pas respecter les règles générales définies ci-avant. Toutefois, la limite constituant l'alignement constitue alors la limite de référence au calcul de la distance de retrait au moins égale à la hauteur de la construction.

d. Des reculs par rapport aux limites de propriété de 0,40 mètre maximum peuvent être autorisés pour s'adapter à la technologie particulière du chaume.

En zone UA1, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au-moins 3,00 des voies et emprises publiques.

Elles doivent également être implantées en limite ou retrait d'au-moins 3,00m des limites séparatives.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à **70 %.**

HAUTEUR

〉 Favoriser la constitution d'un front bâti sur voie

Le volume principal des constructions s'implante dans la bande d'implantation principale.

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan vertical surmonté d'un plan incliné à 30°. Les hauteurs maximales du plan vertical et du sommet du plan incliné sont définies ci-dessous.

Dans le secteur UAr, la hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au sommet de façade (plan vertical) et **13 mètres** au point le plus haut quelle que soit la bande d'implantation (principale ou secondaire). Quelle que soit la forme retenue (toiture en pente, toiture terrasse), la construction doit correspondre à maximum 3 niveaux de plancher (R+2).

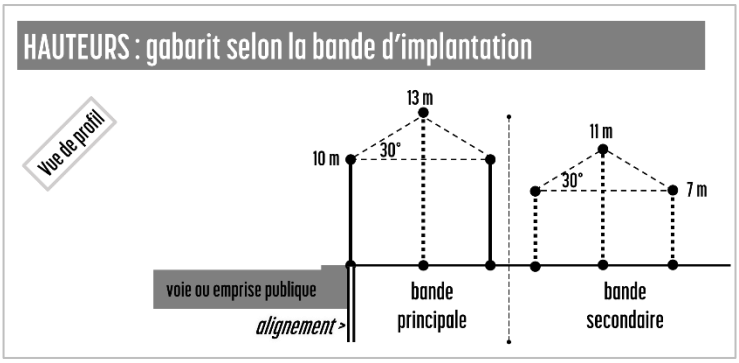
Dans le secteur UA1, la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au point le plus haut quelle que soit la bande d'implantation (principale ou secondaire). Quelle que soit la forme retenue (toiture en pente, toiture terrasse), la construction doit correspondre à maximum 3 niveaux de plancher (R+3).

Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres au sommet de façade (plan vertical) et 13 mètres au point le plus haut dans la bande principale.

- 7 mètres au sommet de façade (plan vertical) et 11 mètres au point le plus haut dans la bande secondaire.

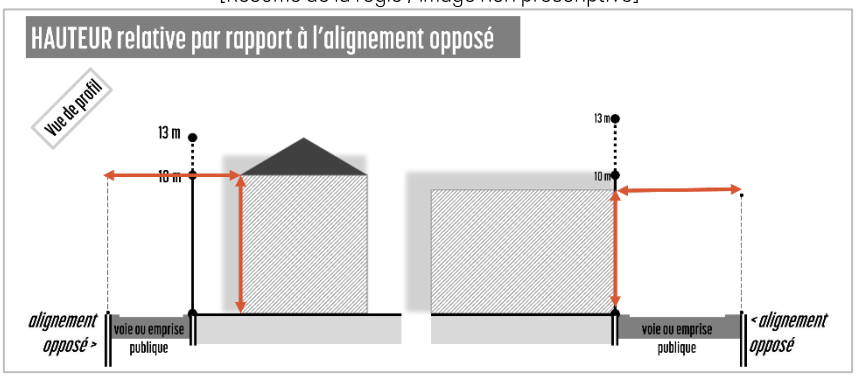
Dans l'ensemble de la zone : la hauteur totale des annexes est limitée à 3 mètres maximum.



〉 Moduler la hauteur sur voie pour éviter l'effet « tunnel »

Dans tous les cas, la hauteur comptée en tout point de la construction (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de la limite de voie opposée.

[Résumé de la règle / image non prescriptive]



〉 Limiter les masques solaires sur les terrains voisins dans la bande secondaire

En cas d'implantation dans la bande d'implantation secondaire, la somme des linéaires de constructions dont la hauteur est supérieure à 2,5 mètres ne peut excéder 8 m au droit d'une même limite séparative ou à moins de 3 mètres de celle-ci.

Cas particulier : Adaptation à l'environnement bâti / dans le cas d'une unité foncière où des constructions existent déjà en limite séparative sur le terrain mitoyen, ne sont pas pris en compte dans le calcul précédent les linéaires de constructions situées dans la bande d'implantation secondaire :

- dont la hauteur totale est supérieure à 2,5 mètres
- et qui s'adosseraient à une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur l'unité foncière mitoyenne…

… sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction sur laquelle le projet est adossé.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,

- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

voir les dispositions applicables à

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».**

TRAITEMENT DE L'ESPACE AU CONTACT DE LA RUE

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

Façades implantées à l'alignement

Les façades implantées à l'alignement sont percées d'une ou plusieurs ouvertures.

Toutefois, la façade implantée à l'alignement peut être aveugle si elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

- son linéaire à l'alignement est inférieur à 2,5 mètres
- sa hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres
- des ouvertures existent sur la façade perpendiculaire à la voie.

Traitement du linéaire non bâti à l'alignement

L'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet du traitement suivant, déterminé en fonction de la distance de retrait entre l'alignement et la façade ou partie de façade. Il respecte par ailleurs les conditions exprimées à l'article 6.

. retrait **inférieur ou égal à 3 mètres** : l'interface est traitée :

voir les dispositions applicables à

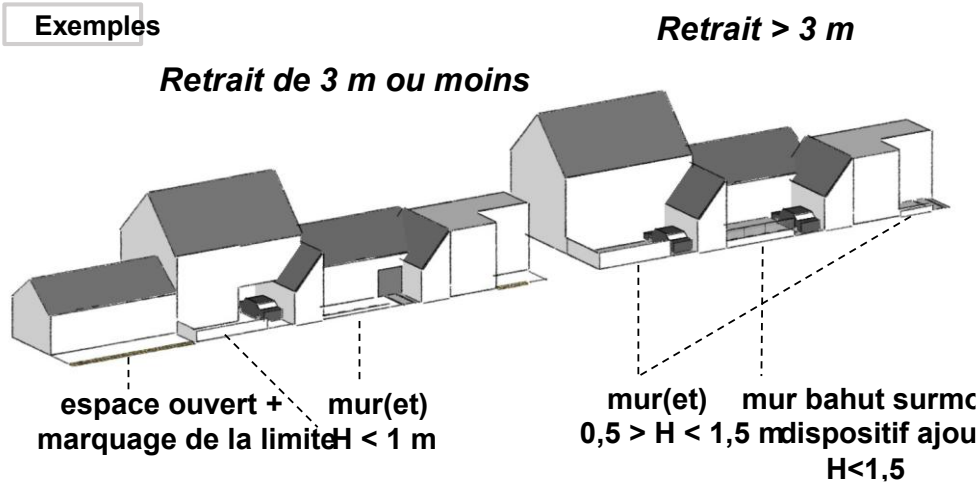
- soit en maintenant un **espace ouvert** avec un **traitement de sol marquant l'alignement,**
- soit close par une clôture implantée à l'alignement **de type « mur(et) plein » de 1 mètre de hauteur maximum** (dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).

. retrait **supérieur à 3 mètres** :

- la continuité bâtie est assurée à l'alignement par une **clôture de 0,50 à 1,50 mètre maximum** composée :
  - d'un « **mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré** »,
  - ou d'un « **mur(et) plein** »

... dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones ».

[Résumé de la règle / image non prescriptive]



CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE

voir les dispositions applicables à

<u>Favoriser le végétal ou l'identité patrimoniale</u>

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière telles que les murs en pierre, doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

<u>Nouvelles clôtures</u>

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

voir les dispositions applicables à

- au contact des zones U et AU, sont autorisés les **dispositifs plein, ou semi-ajouré ou ajouré** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).
- au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

TOITURES

Les constructions présentent soit des **toitures à pentes dites traditionnelles**, soit des **toitures terrasses ou à faible pente**, soit une **combinaison des deux**, soit des **toitures monopentes**.

Les fenêtre de toit dans les combles pour création d'un deuxième niveau habitable sont autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.

- la couverture des constructions et des annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune.

- l'aspect « ardoise naturelle » est ainsi le plus souvent à privilégier avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 45°.

Une pente inférieure peut être autorisée :

- les toitures en chaume, autorisées si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas, la pente est inférieure à 50°.

- pour les bâtiments annexes et les appentis,

- pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, ou de toitures monopentes :

Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.

L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

La végétalisation sera recherchée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Autres :

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

LUCARNES

Les lucarnes sont autorisées sous réserve de s'intégrer parfaitement à la composition architecturale de l'ensemble façade/toiture.

Si des lucarnes existent déjà sur la couverture, la nouvelle lucarne reprendra la typologie et la proportion des lucarnes existantes sur la même couverture.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dans le secteur UAr :
Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Dans le reste de la zone :
Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30 %.

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m², il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum pour

permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'imperméabilisation des espaces libres est limitée dans le respect des objectifs définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

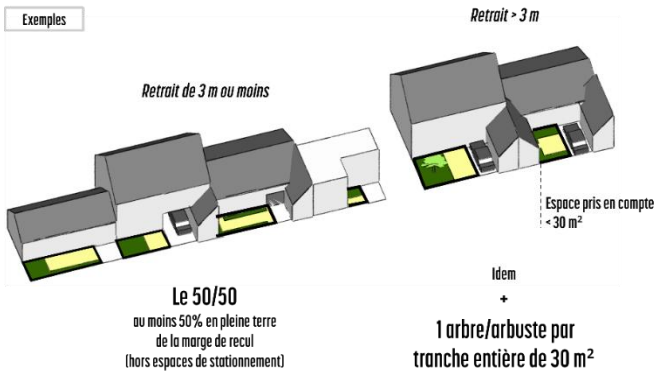
Les espaces libres en pleine terre doivent être **plantés, enherbés ou jardinés, et entretenus**.

Traitement de l'espace au contact de la rue en cas d'implantation en retrait total ou partiel

En cas de retrait, l'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet d'un traitement en pleine terre, permettant d'introduire une perception végétale depuis la rue, **sur au moins 50% de sa surface**, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres, l'espace laissé libre au contact de la voie est planté **d'au moins une plantation de petit développement (arbuste) par tranche entière de 30 m²** de sa surface, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

[Résumé de la règle / image non prescriptive]



Essences

voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

[extrait du rapport de présentation]

UB

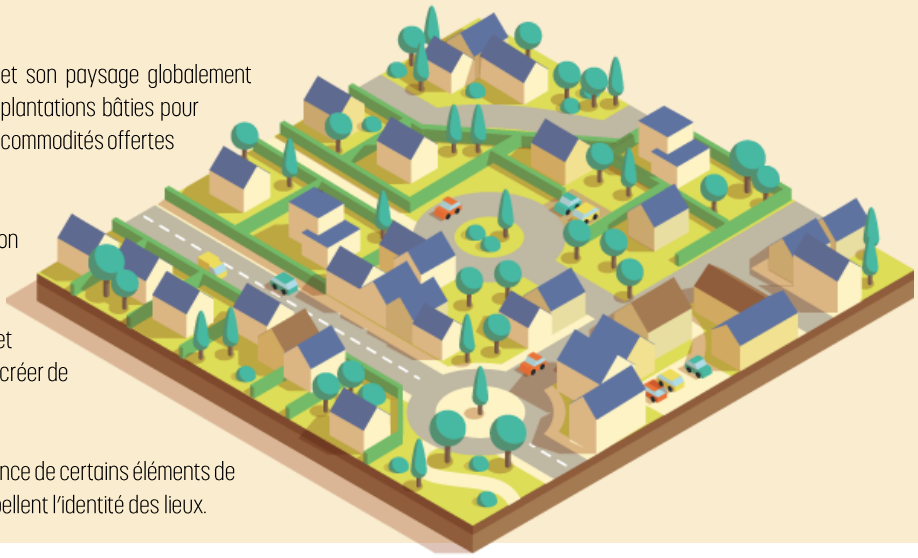
Définition

La **zone UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé principalement pavillonnaire dont la vocation résidentielle doit être garantie, tout en permettant l'installation d'activités et d'équipements compatibles.

Cette zone doit conserver ses qualités résidentielles et son paysage globalement horizontal tout en recherchant une optimisation des implantations bâties pour permettre de créer de nouveaux logements proches des commodités offertes par les centralités de la Turballe.

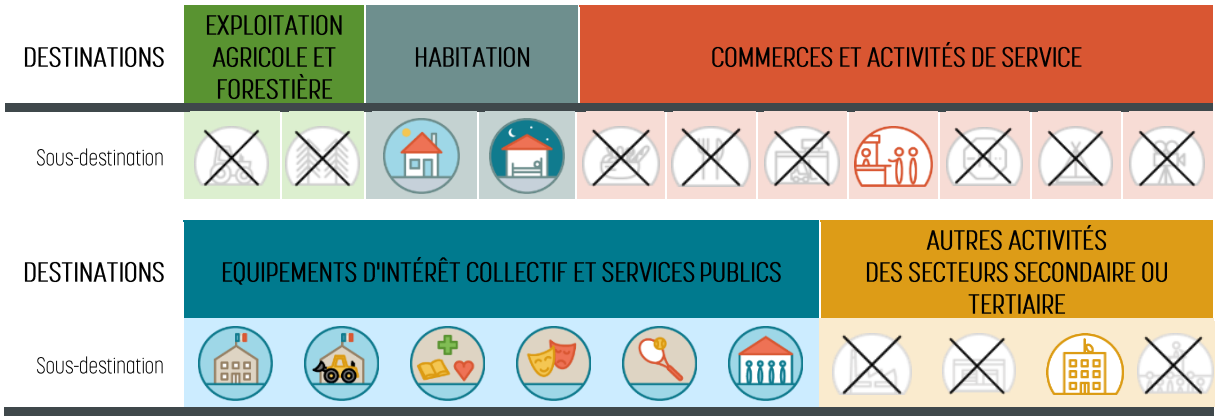
Cette optimisation peut s'appuyer sur une restructuration des interfaces avec les rues tout comme une densification maîtrisée des cœurs d'îlots et jardins. En effet, la recherche d'une diversité de formes d'habitat et de types de logement peut ponctuellement permettre de créer de nouveaux ensembles cohérents.

Cette optimisation doit aussi prendre en compte la présence de certains éléments de patrimoine, ensembles cohérents ou ponctuels, qui rappellent l'identité des lieux.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	non	Hauteur	4/7 m voire 7/11 m (sous conditions)
Retrait	oui (au moins 3 m)	Emprise au sol	60% max.
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	40% min.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques et cinéma
- Industrie, entrepôt, et centre de congrès et d'exposition

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

Ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux, sous réserve qu'ils soient compatibles, en termes de fréquentation, et de nuisances, notamment en dehors des heures diurnes, avec la proximité des tissus résidentiels

. les activités, ainsi que les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Le terme « logement social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS (usufruit locatif social)
- Les logements conventionnés avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat)
- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- Tout autre dispositif listé par le code de la construction et de l'habitat

Répartir l'offre en logement social dans la commune

En compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés intégrant une programmation en logements, comportent 30 % de logements sociaux minimum.

Cette règle s'applique pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher.

Faciliter la production de logement social

La hauteur de façade peut être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux, dans la limite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total du programme, sans dépasser le seuil de 30% et doit permettre d'organiser un rapport d'échelle adapté avec les constructions mitoyennes.

La majoration des règles de hauteur permet donc pour une opération qui comporterait 30% de logements locatifs sociaux de monter à :

- 5,20m (4m +30%) au sommet de façade et 9,10m (7m +30%) au point le plus haut en zone UB hors bande principale et en zone UC. Cela permet un plus fort dératellement dans le premier cas, mais des constructions qui restent en R+C
- 9,10m (7m +30%) au sommet de façade et 14,30m (11m +30%) au point le plus haut en zone UB dans la bande principale. Cela permet 1 niveau de plus dans le deuxième cas, sous réserve de respecter le rapport d'échelle avec les constructions mitoyennes.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative…) **puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.**

On distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire.

- **La bande d'implantation dite « principale »** s'étend jusqu'à 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.
- **La bande d'implantation dite « secondaire »,** s'étend au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

〉 … par rapport aux voies et emprises publiques :
Privilégier l'implantation en « premier » rideau et constituer un front bâti sur la rue

Les constructions doivent s'implanter en premier lieu **dans la bande d'implantation principale** :

Bande principale

Les constructions doivent s'implanter **en retrait d'au moins 3 m.**

Bande secondaire

Lorsqu'une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, **une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire »** (il peut s'agir d'un prolongement ou de l'extension d'une construction de la bande principale) en **retrait de plus de 20 mètres** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

1. Adaptation à la configuration du terrain /

   a. **En cas de terrain donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques,** l'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres n'est imposée que sur l'une des voies ou emprises.

   b. **Dans le cas d'unité foncière disposant de moins de 6 mètres de largeur de façade sur la voie,** une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire », sans qu'il soit nécessaire qu'il existe déjà une construction dans la bande d'implantation principale, ou qu'une construction y soit édifiée simultanément.

2. Annexes et extensions / Dans le cas où les constructions relèvent de **l'extension de constructions existantes,** ou de la création d'**annexes,** elles peuvent s'implanter **en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement,** sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après.

3. Piscines de plein air / Si le projet concerne la création de **piscines de plein air,** celle-ci s'implante en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

4. Adaptation à l'environnement patrimonial /

a. Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait** en ordre continu. La construction doit s'implanter **en retrait de l'alignement** et doit :

- respecter la même distance de retrait que celle observée par le volume principal de ces constructions existantes au droit de l'unité foncière
- et s'inscrire dans une volumétrie adaptée aux volumes bâtis traditionnels avoisinants.

b. En cas d'unité foncière où **un mur en pierre repéré ou tout autre élément** repéré au titre du L151-19 ou L151-23 (arbres,...) **doit être préservé**. La construction doit s'implanter **en retrait de l'alignement** en veillant à un rapport d'échelle proportionné par rapport à la hauteur de la clôture existante à préserver.

〉 Par rapport aux limites séparatives :

Optimiser l'implantation des constructions

Bande principale

Les constructions s'implantent :

- sur **au moins une limite séparative,**
- **et en retrait d'au moins une des autres limites** séparatives.

La distance de retrait est :

- au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux (R=H/2) vis-à-vis d'au moins une limite séparative
- d'au moins 3 mètres vis-à-vis des autres limites.

Bande secondaire

Les constructions s'implantent

- sur **une seule limite séparative,**
- **ou en retrait d'au moins 3 mètres** des limites séparatives.

Dans tous les cas, elles s'implantent **en retrait d'au moins une des limites séparatives** avec une distance de retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction comptée au point le plus haut (R=H/2).

Cas particuliers :

1. Annexes et autres constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m / Dans le cas où la construction relève de **la création d'annexes ou d'autres constructions dont la hauteur totale est inférieure à 2,5 mètres** (piscines de plein air, cabane...), la construction respecte la règle ci-avant ou peut s'implanter :
   - en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
   - en respectant une distance de retrait d'au moins 1 mètre

   ... sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après.

2. Extensions de constructions et annexes accolées / Dans le cas où la construction relève de l'**extension d'une construction existante** (ou de la création d'une annexe accolée), la partie de construction en extension respecte la règle ci-avant ou peut s'implanter :
   - en retrait d'au moins 1 mètre d'une ou plusieurs limites séparatives sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après,
   - tout en veillant à ce que le projet finalisé (construction + extension) maintienne un retrait d'au moins 3 mètres d'une limite séparative au moins.

3. Adaptation à la configuration du terrain et à l'environnement patrimonial /

a. Afin de faciliter l'objectif d'une implantation continue, l'implantation sur deux limites séparatives latérales pour les **parcelles de faible largeur** peut être imposée.

b. Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait** en ordre continu, la construction implantée dans les conditions prévues ci-avant (même distance et volumétrie adaptée) peut s'implanter à l'appui des limites séparatives lorsque **la configuration parcellaire** ne permet pas de s'implanter en respectant le principe de retrait d'une limite séparative avec une distance de retrait au moins égale à la hauteur de la construction.

c. En cas d'unité foncière où **un mur en pierre repéré au titre du L153-19 doit être préservé**, la construction implantée dans les conditions prévues ci-avant (implantation en retrait de l'alignement à une distance permettant un rapport d'échelle adapté) peut s'implanter à l'appui des limites séparatives lorsque **la configuration parcellaire** ne permet pas respecter les règles générales définies ci-avant. Toutefois, la limite constituant l'alignement constitue alors la limite de référence au calcul de la distance de retrait au moins égale à la hauteur de la construction.

d. Des reculs par rapport aux limites de propriété de 0,40 mètre maximum peuvent être autorisés pour s'adapter à la technologie particulière du chaume.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à **60 %**.

GABARIT

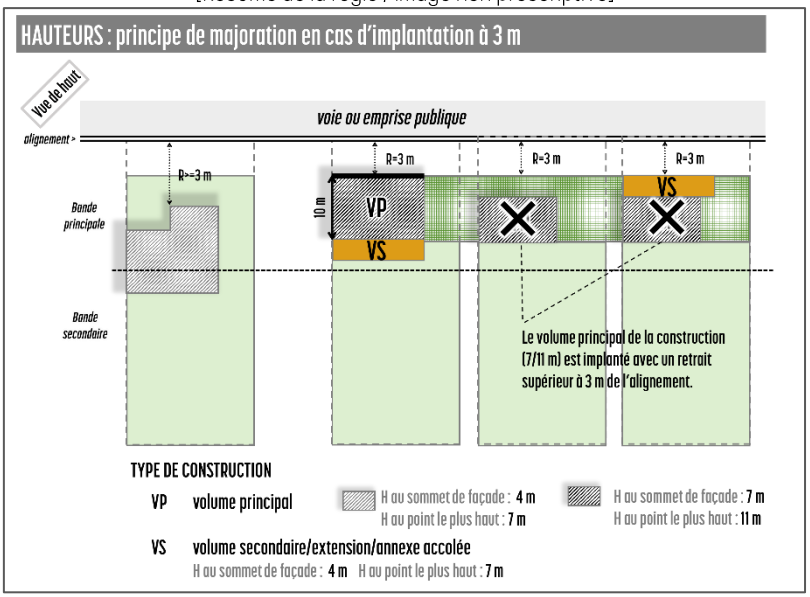
La hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres au sommet de façade** et **7 mètres au point le plus haut**.

Toutefois, la hauteur peut être portée à **7 mètres au sommet de façade** et **11 mètres au point le plus haut** sur une épaisseur de 10 mètres, dans le cas où le volume principal d'une construction s'implante :

- dans la bande d'implantation principale
- et en cas d'implantation à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

La hauteur totale des annexes est limitée à **3 mètres maximum**.

[Résumé de la règle / image non prescriptive]



ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

voir les dispositions applicables à

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

TRAITEMENT DE L'ESPACE AU CONTACT DE LA RUE

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

Façades implantées à l'alignement

Les façades implantées à l'alignement sont percées d'une ou plusieurs ouvertures.

Toutefois, la façade implantée à l'alignement peut être aveugle si elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

- son linéaire à l'alignement est inférieur à 2,5 mètres
- sa hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres
- des ouvertures existent sur la façade perpendiculaire à la voie.

Traitement du linéaire non bâti à l'alignement

L'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet du traitement suivant, déterminé en fonction de la distance de retrait entre l'alignement et la façade ou partie de façade. Il respecte par ailleurs les conditions exprimées à l'article 6.

. retrait **inférieur ou égal à 3 mètres** : l'interface est traitée :

voir les dispositions applicables à

- soit en maintenant un **espace ouvert** avec un **traitement de sol marquant l'alignement,**
- soit close par une clôture implantée à l'alignement **de type « mur(et) plein » de 1 mètre de hauteur maximum** (dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).

. retrait **supérieur à 3 mètres** :

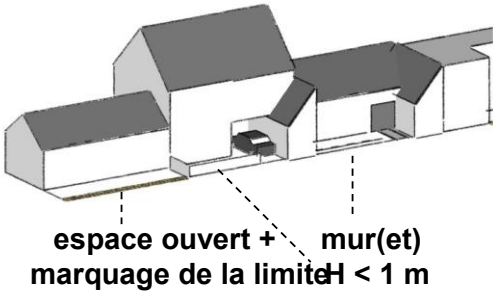
- la continuité bâtie est assurée à l'alignement par une **clôture de 0,50 à 1,50 mètre maximum** composée :
  - d'un « **mur(et) plein** »
  - ou d'un « **mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré »**,
  - ou d'une « **clôture balnéaire en béton** » quand elle s'inscrit dans une rue où ce dispositif est dominant.

… dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones ».

[Résumé de la règle / image non prescriptive]

Exemples

Retrait de 3 m ou moi



CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE

voir les dispositions applicables à

Favoriser le végétal ou l'identité patrimoniale

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière telles que les murs en pierre, doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

Nouvelles clôtures

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

voir les dispositions applicables à

- au contact des zones U et AU, sont autorisés les **dispositifs semi-ajouré ou ajouré** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).
- au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

TOITURES

Les constructions présentent soit des **toitures à pentes dites traditionnelles**, soit des **toitures terrasses ou à faible pente**, soit une **combinaison des deux**, soit des **toitures monopentes**.

Les fenêtre de toit dans les combles pour création d'un deuxième niveau habitable sont autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.

- la couverture des constructions et des annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune.

- l'aspect « ardoise naturelle » est ainsi le plus souvent à privilégier avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 45°.

Une pente inférieure peut être autorisée :

- les toitures en chaume, autorisées si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas, la pente est inférieure à 50°.

- pour les bâtiments annexes et les appentis,

- pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, ou de toitures monopentes :

Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.

L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

La végétalisation sera recherchée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Autres :

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

LUCARNES

Les lucarnes sont autorisées sous réserve de s'intégrer parfaitement à la composition architecturale de l'ensemble façade/toiture.

Si des lucarnes existent déjà sur la couverture, la nouvelle lucarne reprendra la typologie et la proportion des lucarnes existantes sur la même couverture.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé **à 30 %.**

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m², il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'imperméabilisation des espaces libres est limitée dans le respect des objectifs définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

Les espaces libres en pleine terre doivent être **plantés, enherbés ou jardinés, et entretenus**.

Traitement de l'espace au contact de la rue en cas d'implantation en retrait total ou partiel

En cas de retrait, l'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet d'un traitement en pleine terre, permettant d'introduire une perception végétale depuis la rue, **sur au moins 50% de sa surface**, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres, l'espace laissé libre au contact de la voie est planté **d'au moins une plantation de petit développement (arbuste) par tranche entière de 30 m²** de sa surface, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

Essences

voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

voir les dispositions applicables à

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

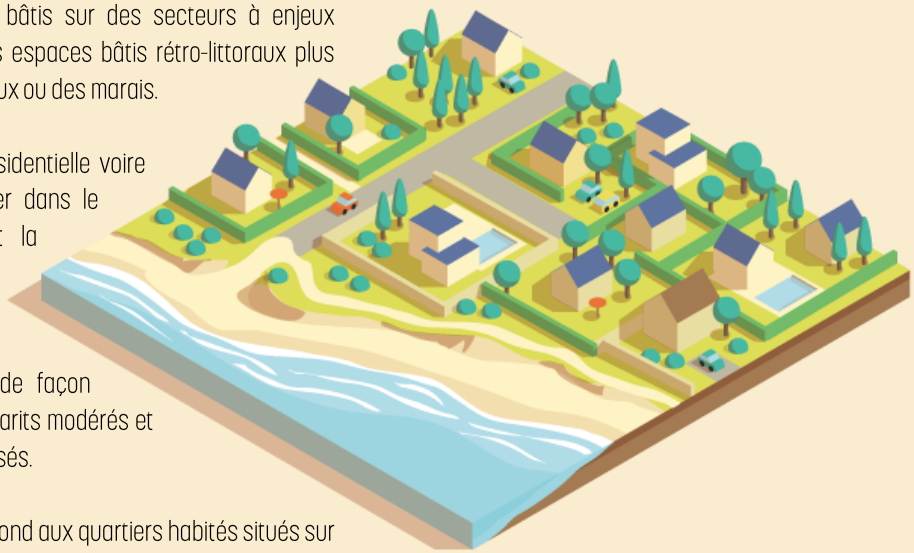
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

[extrait du rapport de présentation]

UC

Définition

La **zone UC** couvre les quartiers résidentiels bâtis sur des secteurs à enjeux paysagers, constituant des interfaces entre les espaces bâtis rétro-littoraux plus denses, et les espaces naturels sensibles, littoraux ou des marais.



Ils ont vocation à conserver leur ambiance résidentielle voire balnéaire. Le bâti existant doit pouvoir évoluer dans le respect de cette sensibilité, en conservant la cohérence d'ensemble des opérations quand elle existe.

La densification de ce secteur est permise de façon mesurée pour conserver des zones bâties à gabarits modérés et leurs associations d'espaces jardinés et végétalisés.

La zone UC comprend un **secteur UCl** qui correspond aux quartiers habités situés sur le front de mer, où la sensibilité paysagère et la situation à proximité directe du rivage appelle à conserver un tissu très aéré, pour offrir la possibilité de vues ouvertes sur le grand paysage.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗			✗	✗	✗		✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗		✗

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	non	Hauteur	4/7 m
Retrait	oui (entre 5 et 40 m)	Emprise au sol	40% max.
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	60% min.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques et cinéma
- Industrie, entrepôt, et centre de congrès et d'exposition

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

Ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux, sous réserve qu'ils soient compatibles, en termes de fréquentation, et de nuisances, notamment en dehors des heures diurnes, avec la proximité des tissus résidentiels.

. les activités, ainsi que les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Le terme « logement social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS (usufruit locatif social)
- Les logements conventionnés avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat)
- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- Tout autre dispositif listé par le code de la construction et de l'habitat

Répartir l'offre en logement social dans la commune

En compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés intégrant une programmation en logements, comportent 30 % de logements sociaux minimum.

Cette règle s'applique pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher

Faciliter la production de logement social

La hauteur de façade peut être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux, dans la limite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total du programme, sans dépasser le seuil de 30% et doit permettre d'organiser un rapport d'échelle adapté avec les constructions mitoyennes.

La majoration des règles de hauteur permet donc pour une opération qui comporterait 30% de logements locatifs sociaux de monter à :

- 5,20m (4m +30%) au sommet de façade et 9,10m (7m +30%) au point le plus haut en zone UB hors bande principale et en zone UC. Cela permet un plus fort dératellement dans le premier cas, mais des constructions qui restent en R+C
- 9,10m (7m +30%) au sommet de façade et 14,30m (11m +30%) au point le plus haut en zone UB dans la bande principale. Cela permet 1 niveau de plus dans le deuxième cas, sous réserve de respecter le rapport d'échelle avec les constructions mitoyennes.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative…) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

〉 … par rapport aux voies et emprises publiques : maintenir un tissu aéré

Sous réserve du respect des conditions de retrait par rapport aux limites séparatives donnant sur les espaces agricoles (A) ou naturels (N) définis ci-après, les constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 5 et 40 mètres** comptés depuis l'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

1. Annexes et extensions / Dans le cas où la construction relève **d'une annexe accolée ou de** l'extension **de constructions existantes** ne répondant pas aux conditions d'implantation ci-avant définies, elle peut s'implanter à une distance de retrait inférieur sous réserve :
    - que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions n'excède pas **25 m² d'emprise au sol supplémentaires** par rapport à la situation du terrain à la date d'approbation du PLU
    - et qu'elle s'implante de manière à ne pas réduire la distance de retrait existante.

    … sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après.

2. Adaptation à l'environnement patrimonial / Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait** en ordre continu. La construction peut s'implanter **en retrait de l'alignement** sous réserve de :
    - respecter la même distance de retrait que celle observée par le volume principal de ces constructions existantes au droit de l'unité foncière
    - et s'inscrire dans une volumétrie adaptée aux volumes bâtis traditionnels avoisinants.

〉 … par rapport aux limites séparatives donnant sur des espaces agricoles (A) ou naturels (N)
Assurer une frange qualitative de transition avec les espaces agro-naturels environnants

1. Dans l'ensemble de la zone UC, **y compris UCl,** les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 10 mètres minimum** de la limite des zones A et N.

Cas particuliers : Annexes et extensions / Dans le cas où la construction relève :

- de la création d'une **annexe,**
- ou de **l'extension d'une construction (hors annexe) existante** déjà implantée dans cette marge de recul à la date d'approbation du PLU,

… elle peut s'implanter **à moins de 10 mètres de la limite d'une zone A ou N** sous réserve :

- que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions implantées dans cette bande de 10 mètres de retrait comptés à partir de la limite d'une zone A ou N n'excède pas **20 m² d'emprise au sol supplémentaires** par rapport à la situation du terrain à la date d'approbation du PLU

- et du respect des dispositions ci-dessous pour le secteur UCl, mais aussi des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après.

2. Dans le secteur UCl, toute construction doit de plus être édifiée au-delà de la limite de la **zone non aedificandi figurant au document graphique**. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU déjà implantée dans cette marge de recul, leur évolution n'est autorisée que dans l'enveloppe bâtie existante.

〉 … par rapport aux autres limites séparatives : maîtriser la densification dans ces secteurs sensibles

Les constructions s'implantent **en retrait d'au moins 3 mètres des autres limites séparatives**.

La distance de retrait (R) est au moins égale à :

- la **moitié de la hauteur** au point le plus haut de la construction(R=H/2), pour les limites latérales (donnant sur la voie),
- la **hauteur** au point le plus haut de la construction (R=H), pour la (ou les) limite(s) de fond de parcelle.

Cas particuliers, hors secteur UCl :

1. Annexes et autres constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m / Dans le cas où la construction relève de **la création d'annexes ou d'autres constructions dont la hauteur totale est inférieure à 2,5 mètres** (piscines de plein air, cabane…), la construction respecte la règle ci-avant ou peut s'implanter en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 3 mètres des limites sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après.

3. Extensions de constructions et annexes accolées / Dans le cas où la construction relève de l'**extension d'une construction existante** (ou de la création d'une annexe accolée) ne répondant pas aux conditions d'implantation ci-avant définies, la partie de construction en extension peut s'implanter à une distance de retrait inférieur à 3 mètres sous réserve :

   - que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions n'excède pas **25 m² d'emprise au sol supplémentaires** par rapport à la situation du terrain à la date d'approbation du PLU
   - et qu'elle s'implante de manière à ne pas réduire la distance de retrait existante.

   … sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après.

2. Adaptation à la configuration du terrain et à l'environnement patrimonial / Au droit **d'un groupement bâti de plusieurs constructions anciennes implantées en retrait** en ordre continu, la construction implantée dans les conditions prévues ci-avant (même distance et volumétrie adaptée) peut s'implanter à l'appui des limites séparatives lorsque **la configuration parcellaire** ne permet pas de s'implanter en respectant le principe de retrait d'une limite séparative avec une distance de retrait au moins égale à la hauteur de la construction.

HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** au sommet de façade et **7 mètres** au point le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à **40 %**.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

voir les dispositions applicables à

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

TRAITEMENT DE L'ESPACE AU CONTACT DE LA RUE

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

Façades implantées à l'alignement

Les façades implantées à l'alignement sont percées d'une ou plusieurs ouvertures.

Toutefois, la façade implantée à l'alignement peut être aveugle si elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

- son linéaire à l'alignement est inférieur à 2,5 mètres
- sa hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres
- des ouvertures existent sur la façade perpendiculaire à la voie.

Traitement du linéaire non bâti à l'alignement

L'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet du traitement suivant, déterminé en fonction de la distance de retrait entre l'alignement et la façade ou partie de façade. Il respecte par ailleurs les conditions exprimées à l'article 6.

. retrait **inférieur ou égal à 3 mètres** : l'interface est traitée :

voir les dispositions applicables à

- soit en maintenant un **espace ouvert** avec un **traitement de sol marquant l'alignement,**
- soit close par une clôture implantée à l'alignement **de type « mur(et) plein » de 1 mètre de hauteur maximum** (dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).

. retrait **supérieur à 3 mètres** :

- la continuité bâtie est assurée à l'alignement par une **clôture de 0,50 à 1,50 mètre maximum** composée :
  - d'un « **mur(et) plein** »
  - ou d'un « **mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré »**,
  - ou d'une « **clôture balnéaire en béton** » quand elle s'inscrit dans une rue où ce dispositif est dominant.

… dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones ».

CLÔTURES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

La clôture est limitée à 1,00 mètre maximum et assure une transparence hydraulique. Elle est :

- soit composée d'un dispositif type « grillage » doublé d'une haie,
- soit composée d'un dispositif type « clôture balnéaire en béton » doublé d'une haie,
- soit composée d'un dispositif type « ganivelle ».

CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE

voir les dispositions applicables à

Favoriser le végétal ou l'identité patrimoniale

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière telles que les murs en pierre, doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

Nouvelles clôtures

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

voir les dispositions applicables à

- au contact des zones U et AU, sont autorisés les **dispositifs semi-ajourés ou ajourés** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).
- au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

TOITURES

Les constructions présentent soit des **toitures à pentes dites traditionnelles**, soit des **toitures terrasses ou à faible pente**, soit une **combinaison des deux**, soit des **toitures monopentes**.

Les fenêtre de toit dans les combles pour création d'un deuxième niveau habitable sont autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.

- la couverture des constructions et des annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune.

- l'aspect « ardoise naturelle » est ainsi le plus souvent à privilégier avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 45°.

Une pente inférieure peut être autorisée :

- les toitures en chaume, autorisées si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas, la pente est inférieure à 50°.

- pour les bâtiments annexes et les appentis,

- pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, ou de toitures monopentes :

Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.

L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

La végétalisation sera recherchée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Autres :

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

LUCARNES

Les lucarnes sont autorisées sous réserve de s'intégrer parfaitement à la composition architecturale de l'ensemble façade/toiture.

Si des lucarnes existent déjà sur la couverture, la nouvelle lucarne reprendra la typologie et la proportion des lucarnes existantes sur la même couverture.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé **à 50 %**.

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m², il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'imperméabilisation des espaces libres est limitée dans le respect des objectifs définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

Les espaces libres en pleine terre doivent être **plantés, enherbés ou jardinés, et entretenus**.

Traitement de l'espace au contact de la rue en cas d'implantation en retrait total ou partiel

En cas de retrait, l'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet d'un traitement en pleine terre, permettant d'introduire une perception végétale depuis la rue, **sur au moins 50% de sa surface**, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres, l'espace laissé libre au contact de la voie est planté **d'au moins une plantation de petit développement (arbuste) par tranche entière de 30 m²** de sa surface, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

Essences

voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

voir les dispositions applicables à

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

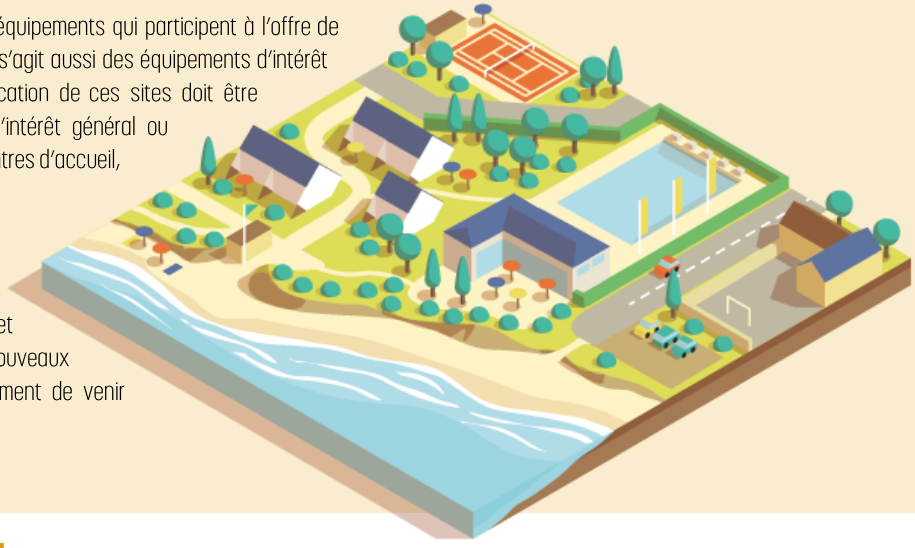
[extrait du rapport de présentation]

UL

Définition

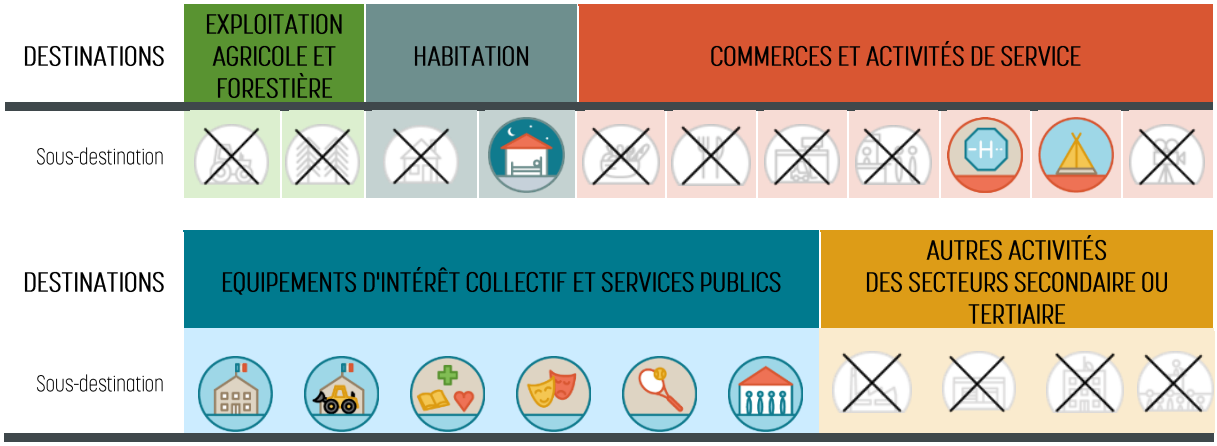
La zone UL correspond aux sites d'équipements qui participent à l'offre de services, de loisirs et de tourisme. Il s'agit aussi des équipements d'intérêt général comme le cimetière. La vocation de ces sites doit être maintenue dans cette dimension d'intérêt général ou d'infrastructures d'hébergement (centres d'accueil, camping, résidences...).

Situés en zone urbaine, ils ont vocation à constituer des sites d'équipements accessibles et attractifs, et voire permettre à de nouveaux équipements et services d'hébergement de venir étoffer l'offre proposée à la Turballe.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	12/15m ou 6/9m selon destinations
Retrait	oui (au moins 1 m)	Emprise au sol	70%/50% selon destinations
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	10%/50% selon destinations

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière
- Logement
- Artisanat et commerce de détail, restauration commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et cinéma
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Les locaux accessoires à usage de logement à condition d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone, d'être intégrés au bâtiment d'activité et de ne pas dépasser 35 m² de surface de plancher.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative…) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

〉 Dans tous les cas (en limite séparative ou par rapport aux voies et emprises publiques)
Assurer une frange qualitative de transition avec les espaces agro-naturels environnants

Toute construction doit être édifiée au-delà de la limite de la **zone non aedificandi figurant au document graphique**. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU déjà implantée dans cette marge de recul, leur évolution n'est autorisée que dans l'enveloppe bâtie existante.

Les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 10 mètres minimum de la limite des zones A et N.**

Dans le cas de constructions déjà implantées dans ces marges de recul, leur évolution n'est autorisée que dans l'enveloppe bâtie existante.

〉 … par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre compté** depuis l'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

〉 … par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter **sur les limites séparatives ou en retrait**.

En cas d'implantation sur la limite séparative :

- la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3 mètres sur une profondeur de 3 mètres minimum comptés depuis la limite,
- et le linéaire ne peut excéder 4 mètres en limite. Les annexes de moins de 2,5 mètres de hauteur ne sont pas comptabilisées ici.

En cas d'implantation en retrait, la distance de retrait (R) ne peut être inférieure à **3 mètres** et au moins égale à :

- la **moitié de la hauteur** au point le plus haut de la construction(R=H/2), pour les limites latérales (donnant sur la voie),
- la **hauteur** au point le plus haut de la construction (R=H), pour la (ou les) limite(s) de fond de parcelle.

Cas particulier :

1. Annexes et autres constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m / Dans le cas où la construction relève de **la création d'annexes ou d'autres constructions dont la hauteur totale est inférieure à 2,5 mètres** (piscines de plein air, cabane…), la construction respecte la règle ci-avant ou peut s'implanter en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 3 mètres des limites sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après.

2. Extensions de constructions et annexes accolées / Dans le cas où la construction relève de l'**extension d'une construction existante** (ou de la création d'une annexe accolée) ne répondant pas aux conditions d'implantation ci-avant définies, la partie de construction en extension peut s'implanter à une distance de retrait inférieur à 3 mètres sous réserve :

    - que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions n'excède pas **25 m² d'emprise au sol supplémentaires** par rapport à la situation du terrain à la date d'approbation du PLU

... et qu'elle s'implante de manière à ne pas réduire la distance de retrait existante.

... sous réserve du respect des conditions de hauteur définies ci-après.

HAUTEUR

La hauteur des constructions relevant de la **destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** ne peut excéder **12 mètres** au sommet de façade et **15 mètres** au point le plus haut.

La hauteur des **autres constructions** ne peut excéder **6 mètres** au sommet de façade et **9 mètres** au point le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à **70 %** pour les constructions relevant de la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »**.

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à **50 %** pour les autres constructions.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

<u>Volumes</u>

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

voir les dispositions applicables à

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».**

TRAITEMENT DE L'ESPACE AU CONTACT DE LA RUE

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue.

Façades implantées à l'alignement

Les façades implantées à l'alignement sont percées d'une ou plusieurs ouvertures.

Toutefois, la façade implantée à l'alignement peut être aveugle si elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

- son linéaire à l'alignement est inférieur à 2,5 mètres
- sa hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres
- des ouvertures existent sur la façade perpendiculaire à la voie.

Traitement du linéaire non bâti à l'alignement

L'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet du traitement suivant, déterminé en fonction de la distance de retrait entre l'alignement et la façade ou partie de façade. Il respecte par ailleurs les conditions exprimées à l'article 6.

. retrait **inférieur ou égal à 3 mètres** : l'interface est traitée :

voir les dispositions applicables à

- soit en maintenant un **espace ouvert** avec un **traitement de sol marquant l'alignement,**
- soit close par une clôture implantée à l'alignement **de type « mur(et) plein » de 1 mètre de hauteur maximum** (dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).

. retrait **supérieur à 3 mètres** :

- la continuité bâtie est assurée à l'alignement par une **clôture de 0,50 à 1,50 mètre maximum** composée :
  - d'un « **mur(et) plein** »
  - ou d'un « **mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré »,**
  - ou d'une « **clôture balnéaire en béton** » quand elle s'inscrit dans une rue où ce dispositif est dominant.

... dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones ».

CLÔTURES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

La clôture est limitée à 1,00 mètre maximum et assure une transparence hydraulique. Elle est :

- soit composée d'un dispositif type « grillage » doublé d'une haie,
- soit composée d'un dispositif type « clôture balnéaire en béton » doublé d'une haie,
- soit composée d'un dispositif type « ganivelle ».

CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE



voir les dispositions applicables à

Favoriser le végétal ou l'identité patrimoniale

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière telles que les murs en pierre, doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

Nouvelles clôtures

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.



voir les dispositions applicables à

- au contact des zones U et AU, sont autorisés les **dispositifs semi-ajourés ou ajourés** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).
- au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

TOITURES

Les constructions présentent soit des **toitures à pentes dites traditionnelles**, soit des **toitures terrasses ou à faible pente**, soit une **combinaison des deux**, soit des **toitures monopentes**.

Les fenêtre de toit dans les combles pour création d'un deuxième niveau habitable sont autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.
- la couverture des constructions et des annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune.
- l'aspect « ardoise naturelle » est ainsi le plus souvent à privilégier avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 45°.

Une pente inférieure peut être autorisée :

- les toitures en chaume, autorisées si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas, la pente est inférieure à 50°.
- pour les bâtiments annexes et les appentis,
- pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, ou de toitures monopentes :

Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.

L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

La végétalisation sera recherchée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Autres :

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

LUCARNES

Les lucarnes sont autorisées sous réserve de s'intégrer parfaitement à la composition architecturale de l'ensemble façade/toiture.

Si des lucarnes existent déjà sur la couverture, la nouvelle lucarne reprendra la typologie et la proportion des lucarnes existantes sur la même couverture.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à :

- 10% pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- 50 % pour les autres constructions

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m², il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'imperméabilisation des espaces libres est limitée dans le respect des objectifs définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

Les espaces libres en pleine terre doivent être plantés, enherbés ou jardinés, et entretenus.

Traitement de l'espace au contact de la rue en cas d'implantation en retrait total ou partiel

En cas de retrait, l'espace laissé libre au contact de la rue fait l'objet d'un traitement en pleine terre, permettant d'introduire une perception végétale depuis la rue, sur au moins 50% de sa surface, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres, l'espace laissé libre au contact de la voie est planté d'au moins une plantation de petit développement (arbuste) par tranche entière de 30 m² de sa surface, de laquelle sont déduits les accès piétons et automobiles.

voir en annexe du présent document

Essences

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

[extrait du rapport de présentation]

UE

Définition

La zone UE correspond aux espaces urbanisés à vocation d'activités. Leur vocation doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate de quartiers résidentiels ou d'espaces naturels.

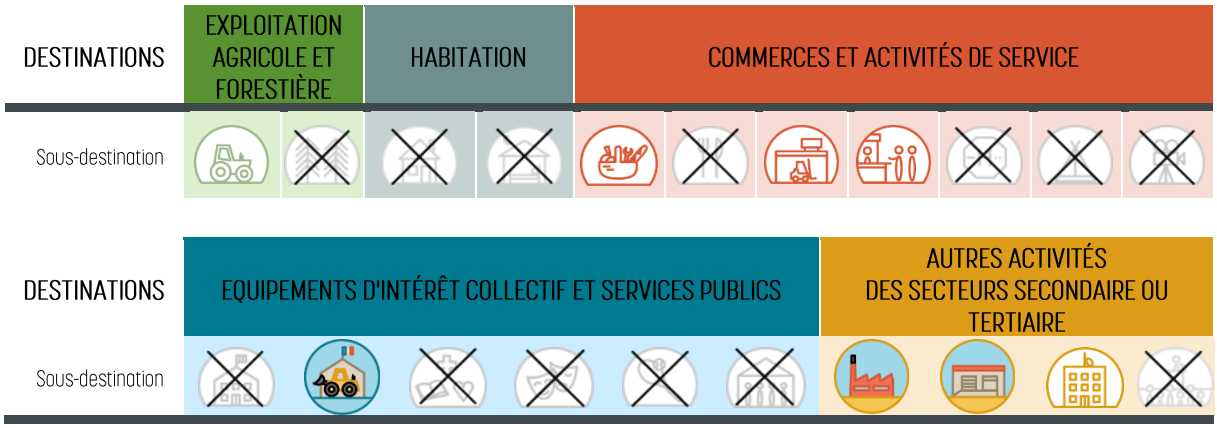
Elle a vocation à garantir à la Turballe les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés. En ce qui concerne le quartier existant de la Marjolaine, il doit participer à l'affirmation sur le long terme d'un site stratégique, base arrière nécessaire à l'attractivité et au fonctionnement des infrastructures portuaires et accueillant une diversité d'activités et de services.



Le site Marjolaine est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°2 (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	non	Hauteur	12 m
Retrait	oui (au moins 5 m)	Emprise au sol	/
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	/

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement, hébergement
- Restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma
- Centre de congrès et d'exposition
- Équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole à condition d'être liée à des besoins spécifiques en lien avec l'exploitation des ressources marines.
- Artisanat et commerce de détail sous réserve qu'il s'agisse de l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'il s'agisse de l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire, et/ou sous réserve d'être compatibles avec la vocation économique de la zone, telle que définie dans l'OAP n°2.
- Commerces de gros sous réserve d'être compatibles avec la vocation économique de la zone, telle que définie dans l'OAP n°2.
- Bureaux sous réserve sous réserve d'être compatibles avec la vocation économique de la zone, telle que définie dans l'OAP n°2.

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Les locaux accessoires :
  - à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone, d'être intégrés au bâtiment d'activité et de ne pas dépasser 35 m² de surface de plancher.
  - à usage d'artisanat et commerce de détail ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

〉 … par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait de **5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas particulier / une implantation différente peut être exigée :

- pour prolonger une continuité bâtie existante sur les parcelles riveraines et ainsi conserver l'harmonie générale de la rue,
- ou pour garantir une solution adaptée aux enjeux de sécurité notamment routière et industrielle nécessitant un retrait supérieur à 5 mètres.

〉 … par rapport aux limites séparatives

Rechercher une composition créant un front bâti d'activités

Au sein de la zone UE, les constructions s'implantent de préférence sur **les deux limites séparatives latérales**. En cas de retrait, il est supérieur ou égal à 1 mètre.

Cas particulier / un retrait de l'ensemble des limites séparatives peut être admis pour des constructions dont les conditions de sécurité l'exigent. Le retrait sera alors porté à au moins 3 mètres.

Au contact des autres zones urbaines qui constituent des franges habitées, les constructions respecteront un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de zone.

EMPRISE AU SOL

Sans objet.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles doivent faire l'objet d'une validation précise.

TOITURES

Sans objet

CLÔTURES

Il est recherché une transparence entre la voie et la construction. La limite entre espace public et espace privé est matérialisée par :

- un **traitement de sol adéquat** pour marquer la limite, la clôture pouvant être le cas échéant implantée en retrait, au droit de la construction.
- ou **une clôture implantée à l'alignement** et constituée d'un des dispositifs suivants :
    - « mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré »
    - « grille métallique » ou « grillage ».

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à **2,00 mètres.** Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'elle est imposée par un impératif réglementaire (ICPE par exemple).

Les portails d'accès doivent être de conception simple et en harmonie avec la clôture. Ils sont encadrés d'une portion de murs enduits marquant l'entrée. La longueur totale des murs ne peut excéder la longueur du portail.

En limite de zone, la clôture implantée au contact de zones UA ou UB est **doublée d'une haie.**

ENSEIGNES

Les enseignes doivent être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».



voir les dispositions applicables à

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.



voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

[extrait du rapport de présentation]

UP

Définition

La zone UP correspond à des espaces dont la vocation portuaire doit être confirmée. Elle est réservée aux activités portuaires – port de pêche et port de plaisance – et aux utilisations qui sont directement liées aux ports.

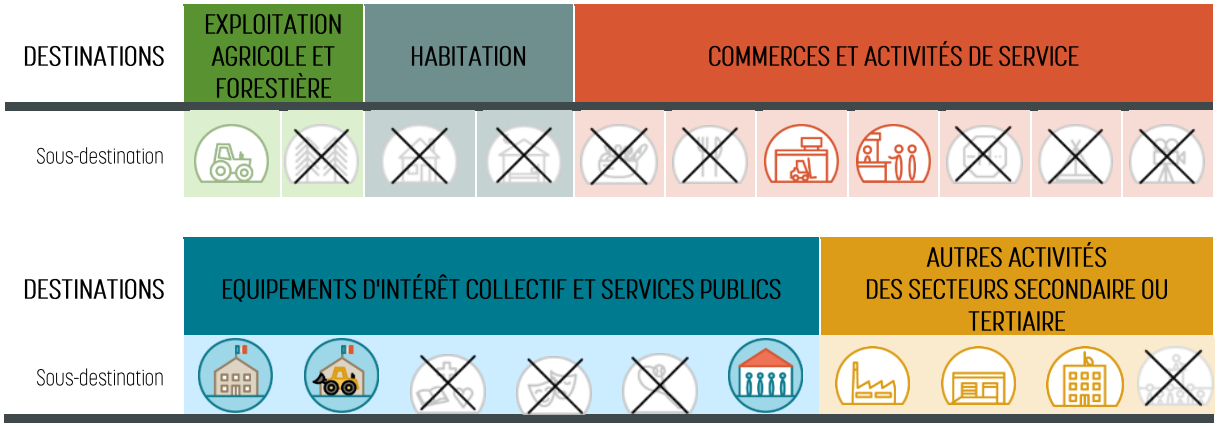
Cette zone a vocation à permettre leur renforcement et leur diversification, mais aussi des aménagements des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de cette porte d'entrée maritime.



Elle est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°1 (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	14 m
Retrait	oui	Emprise au sol	/
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	/

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement, hébergement
- Artisanat et commerce de détail, Restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma
- Centre de congrès et d'exposition

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes à la condition de nécessiter la proximité des infrastructures portuaires et/ou des besoins spécifiques en lien avec l'exploitation des ressources marines

- L'exploitation agricole
- Les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'industrie, l'entrepôt, les bureaux.

. conformément à l'article L121-4 du code de l'urbanisme, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, et notamment les aménagements portuaires,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **14 mètres au point le plus haut**.

Cette hauteur peut être majorée pour des constructions et installations spécifiques liés à l'usage et aux activités portuaires (de type grues élévateurs, tour à glace), dans la limite de 30 mètres maximum.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Les constructions doivent participer à l'identité portuaire tout en veillant à limiter leur impact sur le grand paysage et assurer une transition qualitative avec les bâtiments du quartier.

TOITURES

Sans objet

CLÔTURES

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti, et participer à la qualification de l'espace portuaire et de ses espaces publics.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'elle est imposée par un impératif réglementaire (ICPE par exemple).

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

voir en annexe du présent document

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

[extrait du rapport de présentation]

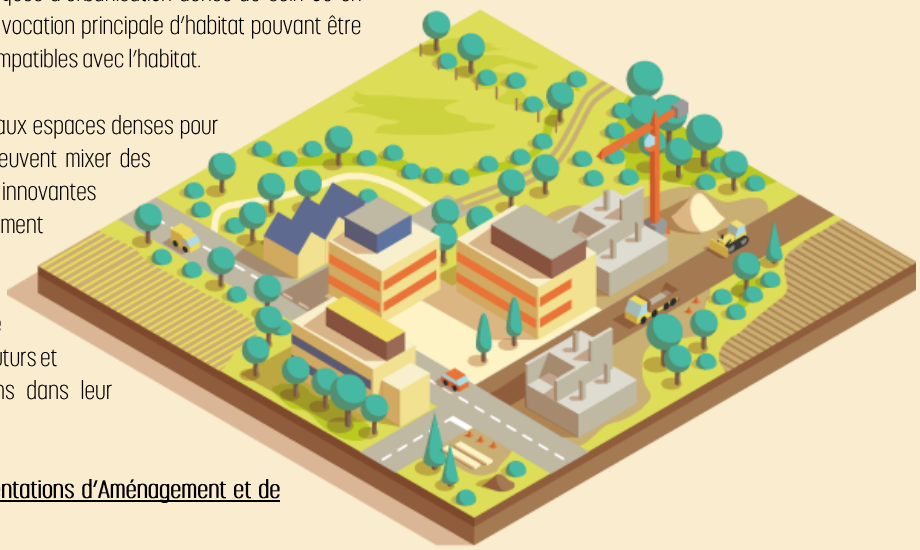
1AUa

Définition

La zone **1AUa** correspond à des espaces stratégiques d'urbanisation dense au sein ou en frange de l'agglomération. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat pouvant être complétée par des services et des équipements compatibles avec l'habitat.

Ces secteurs ont vocation à développer de nouveaux espaces denses pour renforcer la centralité élargie de la Turballe. Ils peuvent mixer des programmes habitat variés et des formes urbaines innovantes respectueuses des logiques d'un développement durable.

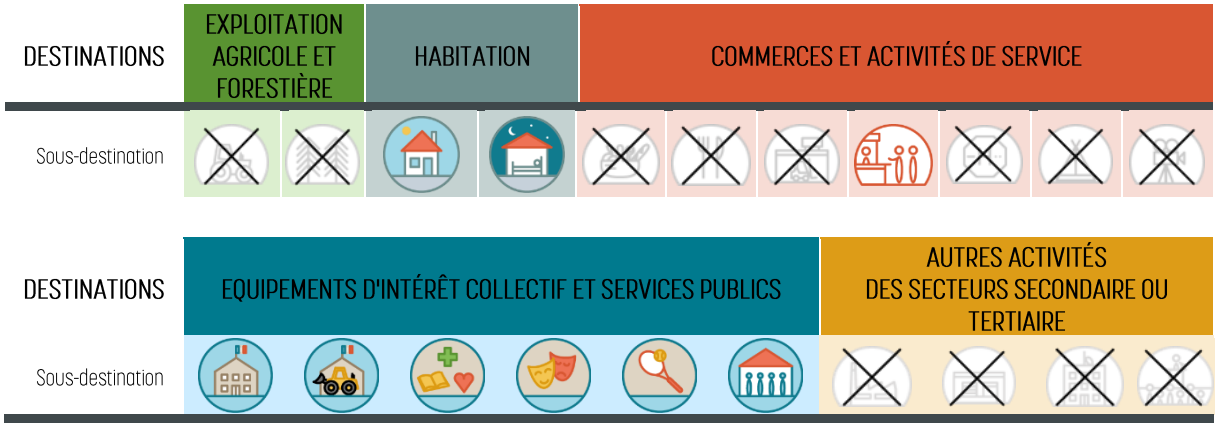
Ils visent également le maintien d'un cadre résidentiel de qualité pour les habitants actuels et futurs et la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.



Ces secteurs sont concernés par plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	Voir l'OAP	Hauteur	10 / 13 m
Retrait	Voir l'OAP	Emprise au sol	70% max.
Dont second rideau	*Voir l'OAP*	Pleine terre	30% min.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et de commerce de détail, Restauration, Commerces de gros, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma
- Industrie, entrepôt, bureaux, centre de congrès et d'exposition

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.

. les activités, ainsi que les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), ainsi que l'extension et les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Le terme « logement social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS (usufruit locatif social)
- Les logements conventionnés avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat)
- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- Tout autre dispositif listé par le code de la construction et de l'habitat

Répartir l'offre en logement social dans la commune

En compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés intégrant une programmation en logements, comportent 30 % de logements sociaux minimum.

Cette règle s'applique pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher

Les OAP, pièce n°3 du dossier, précisent les objectifs en matière de mixité sociale à l'échelle des secteurs.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUa et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

EMPRISE AU SOL

Le **coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 70 %.**

Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres** au sommet de façade et **13 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

TRAITEMENT DE L'ESPACE AU CONTACT DE LA RUE ET DES LIMITES SÉPARATIVES

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue. Le cas échéant, l'espace libre laissé au contact de la rue fait l'objet d'un traitement approprié.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas de création, la continuité bâtie est assurée à l'**alignement** par une **clôture de 0,50 à 1,50 mètre maximum** composée :

- d'un « **mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré** »,
- ou d'un « **mur(et) plein** »

... dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones ».

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

voir les dispositions applicables à

- au contact des zones U et AU, sont autorisés les **dispositifs plein, ou semi-ajouré ou ajouré** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).
- au contact de zones A ou N, peuvent être autorisés les **dispositifs agro-naturels** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

TOITURES

Les constructions présentent soit des **toitures à pentes dites traditionnelles**, soit des **toitures terrasses ou à faible pente**, soit une **combinaison des deux**, soit des **toitures monopentes**.

Les fenêtre de toit dans les combles pour création d'un deuxième niveau habitable sont autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

<u>Dans le cas de toitures traditionnelles :</u>

- le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.
- la couverture des constructions et des annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune.
- l'aspect « ardoise naturelle » est ainsi le plus souvent à privilégier avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 45°.

Une pente inférieure peut être autorisée :

- les toitures en chaume, autorisées si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas, la pente est inférieure à 50°.
- pour les bâtiments annexes et les appentis,
- pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.

<u>Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, ou de toitures monopentes :</u>

Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.

L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

La végétalisation sera recherchée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

<u>Autres :</u>

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

LUCARNES

Les lucarnes sont autorisées sous réserve de s'intégrer parfaitement à la composition architecturale de l'ensemble façade/toiture. Les nouvelles lucarnes reprennent les dimensions et proportions de lucarnes traditionnelles.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé **à 30 %.**

L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'imperméabilisation des espaces libres est limitée dans le respect des objectifs définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

Les espaces libres en pleine terre doivent être **plantés, enherbés ou jardinés, et entretenus**.

<u>Essences</u>

voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

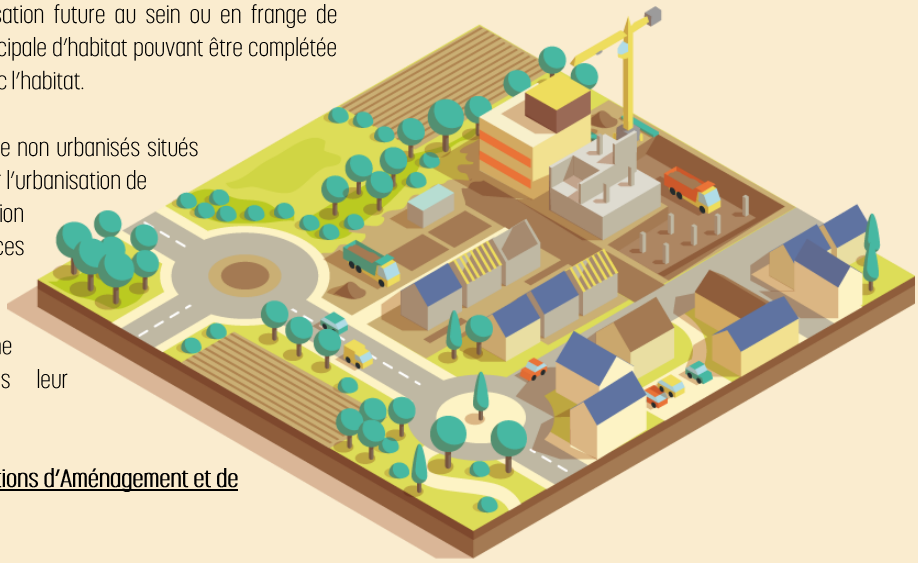
[extrait du rapport de présentation]

1AUb

Définition

La zone **1AUb** correspond à des espaces d'urbanisation future au sein ou en frange de l'agglomération. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat pouvant être complétée par des services et des équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune et à organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat en continuité des espaces agglomérés existants.
Il vise également le maintien d'un cadre résidentiel de qualité pour les habitants actuels et futurs et la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.



Ces secteurs sont concernés par plusieurs Orientations d'Aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗			✗	✗	✗		✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	Voir l'OAP	Hauteur	7/11m
Retrait	Voir l'OAP	Emprise au sol	60% max.
Dont second rideau	*Voir l'OAP*	Pleine terre	40% min.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et de commerce de détail, Restauration, Commerces de gros, Hôtel, Autres hébergements touristiques, Cinéma
- Industrie, entrepôt, bureaux, centre de congrès et d'exposition

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.

. les activités, ainsi que les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES À L'URBANISATION

Pour chaque zone 1AUb, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement global portant sur l'ensemble du secteur (cf. définition « aménagement global »).

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.)

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Le terme « logement social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS (usufruit locatif social)
- Les logements conventionnés avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat)
- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- Tout autre dispositif listé par le code de la construction et de l'habitat

Répartir l'offre en logement social dans la commune

En compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés intégrant une programmation en logements, comportent 30 % de logements sociaux minimum.

Cette règle s'applique pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher

Les OAP, pièce n°3 du dossier, précisent les objectifs en matière de mixité sociale à l'échelle des secteurs.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUb et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

EMPRISE AU SOL

Le **coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60 %.**

Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **7 mètres** au sommet de façade et **11 mètres** au point le plus haut

Pour les constructions édifiées sur des terrains en pente, une hauteur supérieure peut être autorisée pour les parties de la construction situées dans la partie basse pour permettre un niveau constant à l'égout de toiture. Cependant, cette disposition ne peut conduire à dépasser une hauteur maximale de 11 mètres au sommet de façade.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

<u>Volumes</u>

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

<u>Aspect</u>

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

<u>Annexes</u>

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

TRAITEMENT DE L'ESPACE AU CONTACT DE LA RUE ET DES LIMITES SÉPARATIVES

Les éléments visibles depuis la rue (façades, jardins, clôtures) doivent participer à qualifier l'espace public et le paysage de la rue. Le cas échéant, l'espace libre laissé au contact de la rue fait l'objet d'un traitement approprié.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas de création, la continuité bâtie est assurée à l'**alignement** par une **clôture de 0,50 à 1,50 mètre maximum** composée :

- d'un « **mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré** »,
- ou d'un « **mur(et) plein** »

... dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones ».

En cas de création, les clôtures en limite séparative respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

voir les dispositions applicables à

- au contact des zones U et AU, sont autorisés les **dispositifs plein, ou semi-ajouré ou ajouré** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »).
- au contact de zones A ou N, peuvent être autorisés les **dispositifs agro-naturels** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie.

TOITURES

Les constructions présentent soit des **toitures à pentes dites traditionnelles**, soit des **toitures terrasses ou à faible pente**, soit une **combinaison des deux**, soit des **toitures monopentes**.

Les fenêtre de toit dans les combles pour création d'un deuxième niveau habitable sont autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

<u>Dans le cas de toitures traditionnelles :</u>

- le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.
- la couverture des constructions et des annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune.
- l'aspect « ardoise naturelle » est ainsi le plus souvent à privilégier avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 45°.

Une pente inférieure peut être autorisée :

- les toitures en chaume, autorisées si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas, la pente est inférieure à 50°.
- pour les bâtiments annexes et les appentis,
- pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.

<u>Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, ou de toitures monopentes :</u>

Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.

L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

La végétalisation sera recherchée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

<u>Autres :</u>

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

LUCARNES

Les lucarnes sont autorisées sous réserve de s'intégrer parfaitement à la composition architecturale de l'ensemble façade/toiture. Les nouvelles lucarnes reprennent les dimensions et proportions de lucarnes traditionnelles.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé **à 40 %.**

L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'imperméabilisation des espaces libres est limitée dans le respect des objectifs définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

Les espaces libres en pleine terre doivent être **plantés, enherbés ou jardinés, et entretenus**.

<u>Essences</u>

voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».**

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones ».**

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

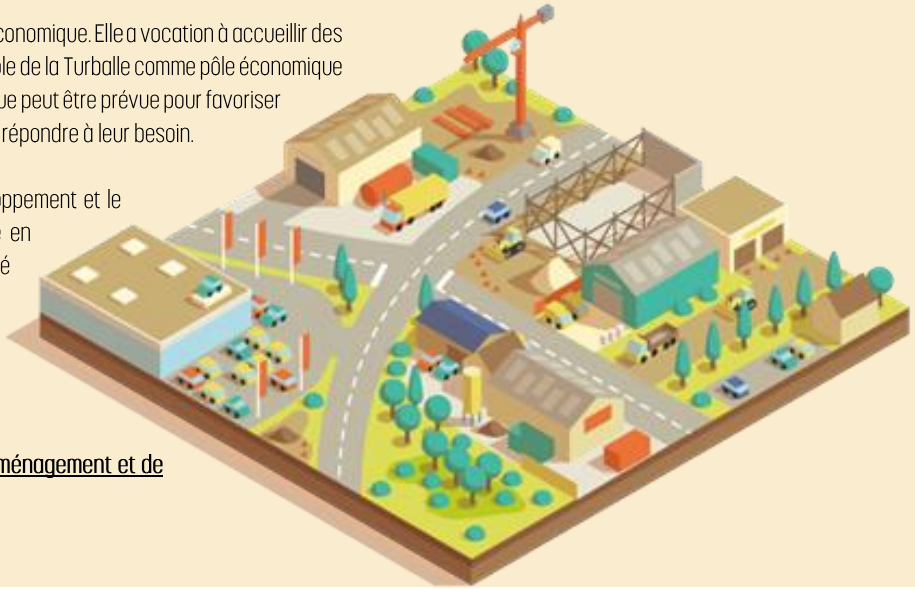
[extrait du rapport de présentation]

1AUe

Définition

La **zone 1AUe** correspond à des secteurs à vocation économique. Elle a vocation à accueillir des entreprises artisanales et industrielles confortant le rôle de la Turballe comme pôle économique portuaire. Une forme de mixité fonctionnelle économique peut être prévue pour favoriser la synergie entre les différents secteurs d'activités et répondre à leur besoin.

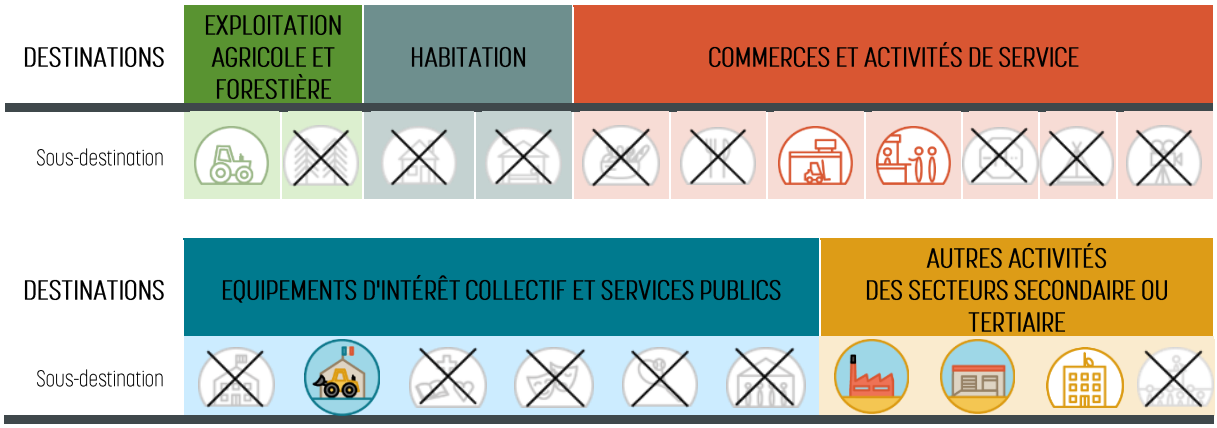
Ces espaces ont ainsi vocation à favoriser le développement et le maintien des activités industrielles sur la commune en permettant leur développement sur site ou à proximité et à développer une offre foncière diversifiée et cohérente avec les capacités d'accueil de la commune, afin de répondre aux besoins des différents types d'entreprises.



Ces secteurs sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°2 (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	Voir l'OAP	Hauteur	12m
Retrait	Voir l'OAP	Emprise au sol	/
Dont second rideau	*Voir l'OAP*	Pleine terre	/

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement, hébergement
- Artisanat et commerce de détail, Restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma
- Centre de congrès et d'exposition
- Équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole à condition d'être liée à des besoins spécifiques en lien avec l'exploitation des ressources marines.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être compatibles avec la vocation économique de la zone, telle que définie dans l'OAP n°2.
- Commerces de gros sous réserve d'être compatibles avec la vocation économique de la zone, telle que définie dans l'OAP n°2.
- Bureaux sous réserve sous réserve d'être compatibles avec la vocation économique de la zone, telle que définie dans l'OAP n°2.

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Les locaux accessoires :
    - à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone, d'être intégrés au bâtiment d'activité et de ne pas dépasser 35 m² de surface de plancher.
    - à usage d'artisanat et commerce de détail ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le projet d'aménagement devra définir des règles d'implantations pour les constructions permettant d'organiser un rapport entre le bâti et les voies et des transition espace public / espace privé cohérents à l'échelle de l'opération.

Ces règles doivent également favoriser l'optimisation foncière en évitant d'engendrer des délaissés et des marges de reculs non qualifiantes pour l'opération et en organisant des possibilités de mitoyenneté.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

EMPRISE AU SOL

Sans objet.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut ou à l'acrotère, est limitée à **12 mètres.**

Le projet d'aménagement devra cependant définir un épannelage sur l'ensemble de la zone de telle sorte que les constructions les plus hautes soient intégrées dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles doivent faire l'objet d'une validation précise.

TOITURES

Sans objet.

CLÔTURES

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisés.

ENSEIGNES

Les enseignes doivent être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le projet d'aménagement d'ensemble fixera des règles et/ou des objectifs en matière de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, en cohérence avec le parti paysager et environnemental retenu pour la zone.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».



voir les dispositions applicables à

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.



voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

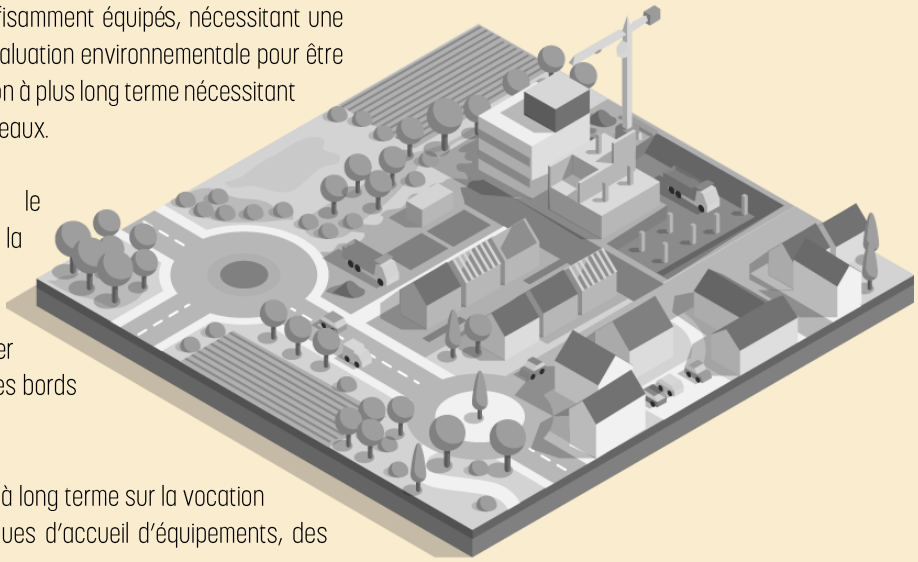
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

[extrait du rapport de présentation]

2AU

Définition

La **zone 2AU** correspond à des secteurs insuffisamment équipés, nécessitant une modification du PLU et une actualisation de l'évaluation environnementale pour être ouvert à l'urbanisation. Elle anticipe une extension à plus long terme nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux.



Concernant deux secteurs inscrits dans le prolongement direct du centre-ville élargi de la Turballe, elle couvre des secteurs stratégiques pour l'avenir de la commune, notamment pour constituer une nouvelle entrée de ville à composer autour du boulevard de l'Europe ou aménager les bords d'une coulée verte à la Marjolaine.

Cette zone a ainsi vocation à garantir la lisibilité à long terme sur la vocation des espaces et conserver des sites stratégiques d'accueil d'équipements, des entreprises et des habitants.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS…

Toutes les destinations et sous destinations et toutes les activités, les usages et affectations du sols, à l'exception des cas prévus ci-dessous.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone nécessite a minima une modification du PLU permettant de définir les conditions de son aménagement à travers le règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les **modalités** d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

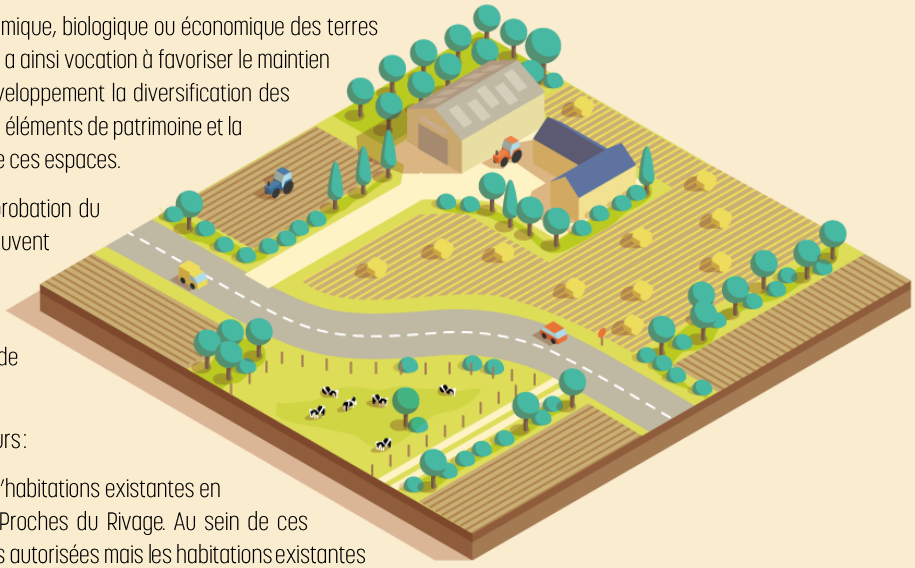
Dispositions applicables à la zone agricole

[extrait du rapport de présentation]

A

Définition

La **zone A** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.



Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.

Pour rappel, l'ensemble des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés doivent de plus respecter les dispositions liées à la loi Littoral.

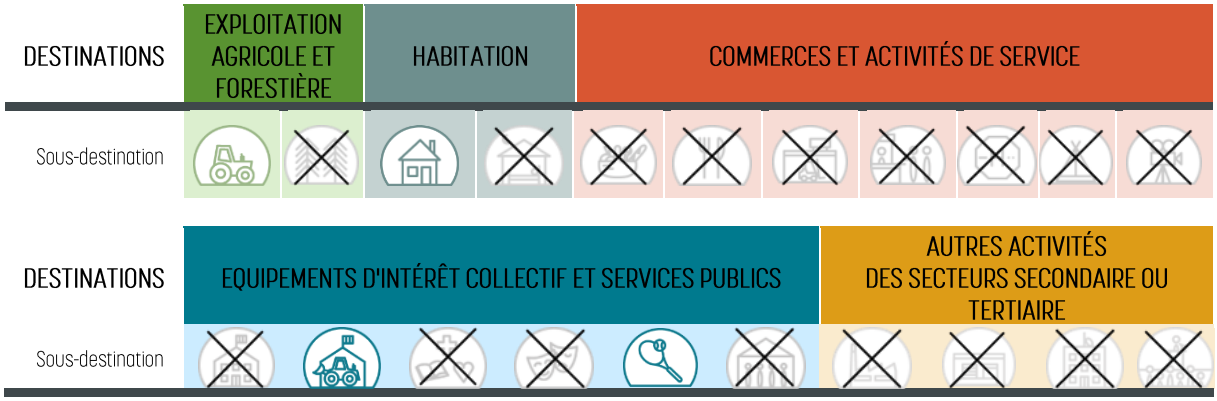
Il est apparu nécessaire d'y distinguer trois sous-secteurs :

- le **secteur Ah**, qui correspond à des groupes d'habitations existantes en milieu rural et situé en dehors des Espaces Proches du Rivage. Au sein de ces espaces, les constructions neuves ne sont pas autorisées mais les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- le **secteur Al**, qui correspond à des sites d'équipement de plein air, et/ou d'intérêt communautaire, aménagés sur le plateau turballais. Ces secteurs sont destinés à la pratique sportive extérieure (motocross, bicross) ou pour tout autre espace de gestion des ressources et de services collectifs (STEP).
- Le **secteur An**, qui correspond aux espaces dont la vocation agricole doit être maintenue à long terme, mais dont la sensibilité paysagère et écologique de l'environnement immédiat justifie une prise en compte accrue des milieux et des paysages. Il n'est ainsi pas constructible.

Seul le secteur Al constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens du L151-13 du code de l'urbanisme.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones en sus des conditions définies ci-après, et notamment aux dispositions liées à l'application de la loi Littoral. Certaines de ces dispositions sont rappelées ci-après.

> Dans l'ensemble de la zone A,
à l'exception des secteurs Al et An dont les conditions sont définies aux paragraphes suivants

SONT INTERDITS...

. les destinations et sous destinations suivantes :

- L'exploitation forestière
- Les commerces et activités de service (Artisanat et commerce de détail, restauration commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, et cinéma)
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)
- Locaux et bureaux accueillant du public 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.

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

. les changements de destination.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES...

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve...

- d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment celles concernant les dispositions liées aux Espaces Proches du Rivage, ou la mise aux normes des exploitations existantes,
- et de ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages, notamment lorsque leur implantation en discontinuité de l'urbanisation existante est justifiée. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère sont alors à mettre en œuvre.
- De plus :
  - Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, le logement de fonction doit être directement lié et nécessaire à l'activité des exploitations et :

    - être soit accolé aux constructions de l'exploitation, soit implanté à 10 mètres au plus des constructions de l'exploitation.

    - respecter une hauteur qui ne peut excéder 4 mètres au sommet de façade et 7 mètres au point le plus haut.
  - Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à l'utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

- L'**habitation** sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension mesurée d'habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine, ou de la création d'annexes à l'habitation.
  - de ne pas créer de nouveau logement,
  - de respecter les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies ci-après à l'article 4.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** et **les installations nécessaires à des services à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et, pour rappel, d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral (notamment en n'étant pas constitutifs d'urbanisation ou d'être implantés en continuité des villages et agglomérations ou de relever de la réhabilitation et l'extension de la station d'épuration communale)

. **les activités, les usages et affectations du sols suivants** :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

> DANS LE SECTEUR Al :

SONT INTERDITS...

. **les destinations et sous destinations, les activités, les usages et affectations du sols** qui ne seraient pas autorisés sous conditions ci-après.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les **équipements sportifs** sous réserve qu'il s'agisse de l'aménagement d'un équipement existant,
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** et **les installations nécessaires à des services à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et, pour rappel, d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral (notamment en n'étant pas constitutifs d'urbanisation ou d'être implantés en continuité des villages et agglomérations ou de relever de la réhabilitation et l'extension de la station d'épuration communale)

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

> DANS LE SECTEUR An :

SONT INTERDITS...

. **les destinations et sous destinations, les activités, les usages et affectations du sols** qui ne seraient pas autorisés sous conditions ci-après.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les **constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles** sous réserve...

- d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment celles concernant les dispositions liées aux Espaces Proches du Rivage, ou la mise aux normes des exploitations existantes,
- et de porter sur l'extension de constructions existantes en priorité, voire de nouvelles constructions participant au renforcement de sièges d'exploitations existants si celles-ci s'inscrivent dans le respect des orientations du projet agricole et paysager du Coteau Guérandais et de la Plaine de Congor.
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de sites et des paysages, Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère sont alors à mettre en œuvre.
- De plus :
  - Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, le logement de fonction doit être directement lié et nécessaire à l'activité des exploitations et accolé aux constructions de l'exploitation, et respecter une hauteur qui ne peut excéder 3,80 mètres au sommet de façade et 7 mètres au point le plus haut.
  - Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à l'utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Un recul doit être respecté autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité. Ces modalités sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Constructions destinées à l'exploitation agricole

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres au point le plus haut**.

Les constructions s'implantent **à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en adaptant leur retrait à la prise en compte des enjeux de sécurité, routière et sanitaire notamment.

Les constructions s'implantent **en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives**, en respectant un **recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites** séparatives de parcelles riveraines déjà bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole.

Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5 mètres de hauteur n'engendrant pas de nuisances particulières, qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur An

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le reste de la zone A

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Extension et annexes des constructions existantes destinées à l'habitation

S'implanter dans la continuité de la construction existante et dans un rayon limité

L'extension ou l'annexe s'implante :

- dans la **continuité directe** de la construction existante. Les annexes sont ainsi accolées à la construction existante.
- et dans un **rayon de 20 mètres maximum** défini à partir des façades de la construction existante.

Elles s'implantent :

- par rapport aux voies et emprises publiques : avec un recul minimum de **3 mètres**
- par rapport aux limites séparatives :
  - sur la limite ou avec un retrait d'**au moins 3 mètres** des limites séparatives latérales,
  - avec un retrait de **5 mètres** des limites séparatives de fond de parcelle.

Limiter l'emprise au sol pour tenir compte du caractère agro-naturel environnant

Dans le secteur Ah

L'emprise au sol cumulée des constructions constituant des bâtiments est limitée à 35 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Au total, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 80 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le reste de la zone A

L'emprise au sol cumulée des constructions constituant des bâtiments est limitée à 35 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Au total, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 60 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans tous les cas, l'extension et la création d'annexes ne peut conduire au doublement de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

S'inscrire dans le gabarit des constructions rurales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **4 mètres** au sommet de façade et **7 mètres** au point le plus haut. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles doivent être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité immédiate de haies ou structures boisées existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tient compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Des implantations isolées ne sont tolérées qu'à la condition d'une intégration dans le paysage (dans le relief, réalisation de haie ou de boisement prolongeant les structures végétales existantes).

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions doivent être choisies en fonction de l'environnement de la construction. Les teintes sombres sont préférées.

CLÔTURES

voir les dispositions applicables à

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas de création, les clôtures respectent une hauteur maximale de **1,80 mètre**, adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

Au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Au contact d'une voie :

- **Dans le secteur Ah** : L'interface sur voie ou emprise publique est assurée par une clôture de 0,50 à 1,50 mètre maximum composée d'un dispositif de type (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones ») :
    - « **mur(et) plein** » de 1 mètre de hauteur maximum
    - « **mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré** »,
    - « **clôture balnéaire en béton** ».
- **Dans le reste de la zone A** : sont autorisés les **dispositifs ajourés ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Au contact des autres limites : sont autorisés les **dispositifs ajourés ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion d'un espace naturel : le choix des types de clôtures et dispositifs d'accès utilisés répondra aux nécessités de l'activité agricole ou de gestion des sites naturels. Ils devront être adaptés au contexte dans lequel ils s'inscrivent (sensibilités écologiques, patrimoniales ou paysagères, proximité des habitations ou d'itinéraires de circulation, etc.)

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Constructions liées à la sous-destination « Logement »

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé **à 50 %.**

Les circulations et surfaces de stationnement végétalisées ne sont pas prises en compte dans ce pourcentage.

Autres constructions

Sans objet.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements doivent être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.) ou dédié à la remise en état d'une parcelle au bénéfice d'un usage agricole.

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres et arbustes, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction destinées à l'exploitation agricole.

Paysagement des abords des constructions liées à la sous-destination « Logement »

L'imperméabilisation des espaces libres est limitée dans le respect des objectifs définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

Les circulations réalisées en dehors des constructions (accès automobile, cheminements) sont perméables.

Les espaces libres en pleine terre doivent être **plantés, enherbés ou jardinés, et entretenus**.

Essences

voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».**

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

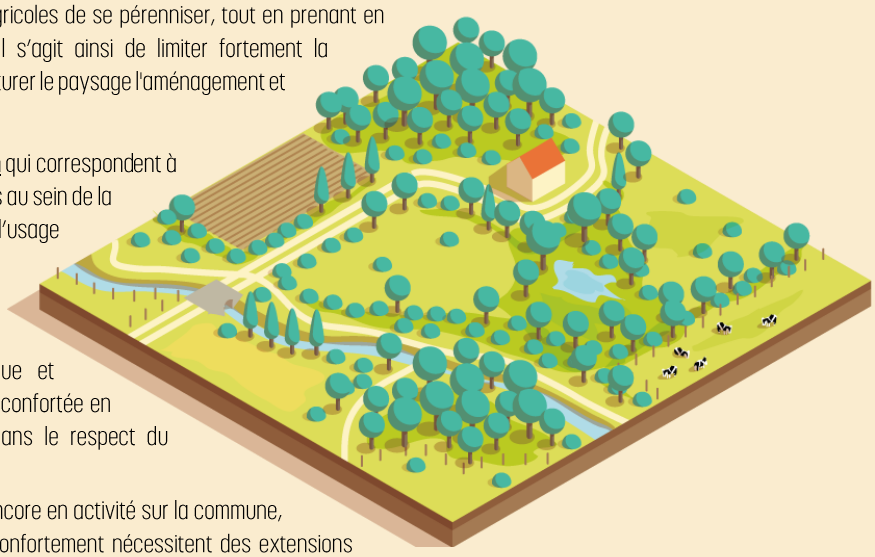
Dispositions applicables aux zones naturelles

[extrait du rapport de présentation]

N

Définition

La **zone N** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Il s'agit ainsi de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.



La zone N comprend des **sous-secteurs Nh et NPenbron** qui correspondent à des espaces bâtis, partiellement ou largement artificialisés au sein de la zone naturelle et forestière. Ils ont vocation à conforter l'usage existant et à maîtriser les extensions bâtimentaires.

- **Nh1**, qui correspond au domaine de Lauvergnac et accueille une activité de services d'organisation de réceptions. Faisant partie de l'offre économique et touristique de la commune, cette activité doit être confortée en permettant aux bâtiments existants d'évoluer dans le respect du patrimoine et de son environnement naturel.
- **Nh2**, qui correspond au site du village-vacances encore en activité sur la commune, dont la modernisation de l'infrastructure et son confortement nécessitent des extensions mesurées des bâtiments.
- **NPenbron**, qui correspond au site de la pointe de Pen Bron, site inscrit et dont les bâtiments principaux constituent un patrimoine singulier qui doit pouvoir être réinvesti par des activités et ainsi entretenu pour assurer sa conservation sur le long terme.
- **Nh4,** qui correspond à un ensemble restauration, ventes de produits locaux et découverte de la saliculture au cœur du marais salant.
- **Nh5,** qui correspond à un site d'activités existant, positionné en entrée de ville à l'interface avec des espaces remarquables, qui doit pouvoir évoluer de manière maîtrisée.

Les **secteurs Nh1, Nh2 et Nh5** constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du L151-13 du code de l'urbanisme.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones en sus des conditions définies ci-après, et notamment aux dispositions liées à l'application de la loi Littoral.

> DANS LA ZONE N [SAUF SECTEURS Nh et NPenbron] :

SONT INTERDITS...

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les **commerces et activités de services** (Artisanat et commerce de détail, restauration commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, et cinéma)
- Les **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)
- Locaux et bureaux accueillant du public 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

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

. les changements de destination.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les **constructions, aménagements et installations forestières** sous réserve du respect des dispositions de la loi Littoral,
- L'évolution des constructions existantes liées et nécessaires aux **exploitations agricoles,** sous réserve du respect des dispositions de la loi Littoral.
- L'**habitation** sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension mesurée d'habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine, ou de la création d'annexes à l'habitation.
- de ne pas créer de nouveau logement,
- de respecter les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies ci-après à l'article 4.

- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

> DANS LE SECTEUR Nh et NPenbron :

SONT INTERDITS...

. les destinations et sous destinations, les activités, les usages et affectations du sols, les changements de destinations qui ne seraient pas autorisés sous conditions ci-après.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

Dans l'ensemble du secteur Nh et NPenbron :

- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur Nh1 (Lauvergnac) :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes correspondant aux sous-destinations **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,** ainsi qu'à l'ensemble de la destination **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition de correspondre à un projet global de valorisation patrimoniale et touristique du site.
- Le changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations suivantes : **hôtels, autres hébergements touristiques, restauration**.

Dans le sous-secteur Nh2 (VVF) :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes correspondant à la sous-destination **autres hébergements touristiques,** ainsi qu'à l'ensemble de la destination **Équipements d'intérêt collectif et**

services publics, à condition de correspondre à un projet global de modernisation et de pérennisation de l'infrastructure existante.

Dans le sous-secteur NPenbron :

- L'aménagement des constructions existantes correspondant aux sous-destinations et destinations historiques au site et à son fonctionnement.

Dans le sous-secteur Nh4 (Lergat) :

- L'aménagement des constructions existantes correspondant aux sous-destinations **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration**, à condition de correspondre à un projet global de valorisation patrimoniale et touristique du site.
- Le changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations suivantes : **hôtels, autres hébergements touristiques.**

Dans le sous-secteur Nh5 (Bréhet) :

- L'extension mesurée des constructions existantes correspondant à la sous-destination **industrie**.

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Dans l'ensemble du secteur Nh :

- Les installations et aménagements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

Dans le sous-secteur NPenbron :

- L'implantation de constructions et d'installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Un recul doit être respecté autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité. Ces modalités sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'EXPLOITATION AGRICOLE

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres au point le plus haut**. Une hauteur inférieure peut être imposée pour tenir compte de l'importance des enjeux paysagers existants dans leur environnement immédiat.

En termes d'emprise au sol, il n'est pas fixé de règle.

AUTRES CONSTRUCTIONS

〉 S'implanter dans la continuité de la construction existante et dans un rayon limité

L'extension ou l'annexe s'implantent :

- dans la continuité directe de la construction existante. Les annexes sont ainsi accolées à la construction existante.
- et dans un rayon de 10 mètres maximum défini à partir des façades de la construction existante.

Elles s'implantent :

- par rapport aux voies et emprises publiques : avec un recul minimum de 3 mètres
- par rapport aux limites séparatives :
    - sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives latérales,
    - avec un retrait de 10 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.

〉 S'inscrire dans le gabarit des constructions rurales

En zone N : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres au sommet de façade et 6 mètres au point le plus haut.

En zone Nh et NPenbron : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder celles des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU..

〉 Limiter l'emprise au sol pour tenir compte du caractère agro-naturel environnant

Dans la zone N, *à l'exception des secteurs Nh et NPenbron :*

L'emprise au sol cumulée des bâtiments issues d'extension ou annexes des constructions existantes destinées à l'habitation est limitée à 35 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Au total, l'emprise au sol cumulée des constructions relevant de la sous-destination Logement ne peut excéder 60 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nh1 (Lauvergnac) :

L'emprise au sol cumulée des constructions constituant des bâtiments est limitée à 150 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Au total, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 200 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nh2 (VVF) :

Au total, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 15% supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nh5 (Bréhet) :

L'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 30% supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles doivent être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité immédiate de haies ou structures boisées existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tient compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Des implantations isolées ne sont tolérées qu'à la condition d'une intégration dans le paysage (dans le relief, réalisation de haie ou de boisement prolongeant les structures végétales existantes).

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions doivent être choisies en fonction de l'environnement de la construction. Les teintes sombres sont préférées.

CLÔTURES

voir les dispositions applicables à

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas de création, les clôtures respectent une hauteur maximale :

- Sur voie ou emprise publique : une hauteur maximale de 1,80 mètre

- En limite séparative : une hauteur maximale de **2,00 mètres**

... adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

Au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Au contact des autres limites : sont autorisés les **dispositifs ajourés ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion d'un espace naturel : le choix des types de clôtures et dispositifs d'accès utilisés répondra aux nécessités de l'activité agricole ou de gestion des sites naturels. Ils devront être adaptés au contexte dans lequel ils s'inscrivent (sensibilités écologiques, patrimoniales ou paysagères, proximité des habitations ou d'itinéraires de circulation, etc.)

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements doivent être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.) ou dédié à la remise en état d'une parcelle au bénéfice d'un usage agricole.

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres et arbustes, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction destinées à l'exploitation agricole.

Essences

voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones ».**

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones ».**

[extrait du rapport de présentation]

NC

Définition

La **zone Nc** correspond aux implantations existantes de campings situés en dehors des espaces urbanisés.
Chaque sous-secteur correspond à une situation d'implantation de camping existant et permet d'associer des règles spécifiques liées aux dispositions de la loi littoral.

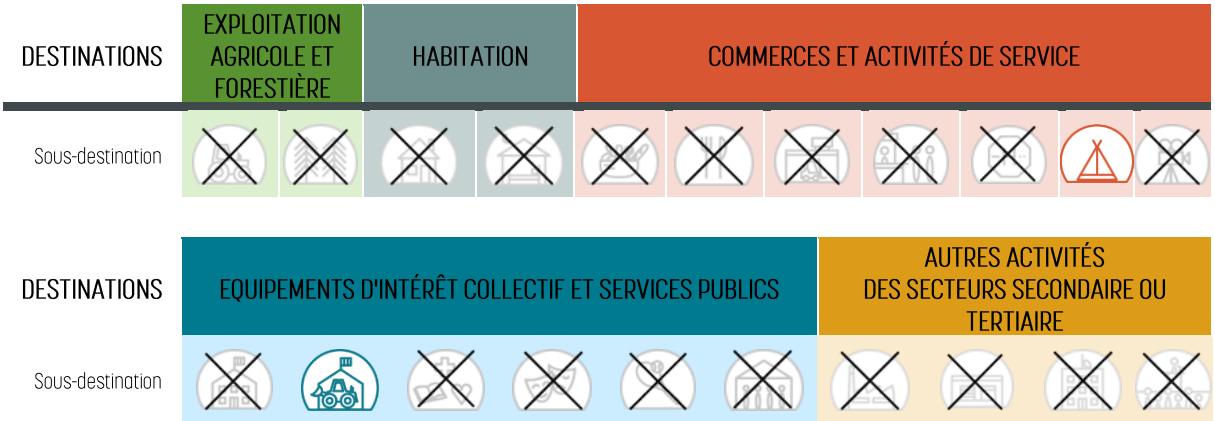
- **Nc1** correspond au camping de la Falaise dans la bande des 100 mètres, situé au Nord-ouest du centre-ville.
- **Nc2** correspond au camping du Refuge situé au nord du continuum de l'agglomération principale, dans les Espaces Proches du Rivage.
- **Nc3** correspond au camping des Chardons Bleus, situé au Sud du l'agglomération de la Turballe., dans les Espaces Proches du Rivage
- **Nc4** correspond au camping du Parc Sainte-Brigitte à l'Est de la commune, limitrophe avec la commune de Guérande et l'entrée de ville Est.



Les **secteurs Nc2, Nc3 et Nc4** constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du L151-13 du code de l'urbanisme.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones en sus des conditions définies ci-après, et notamment aux dispositions liées à l'application de la loi Littoral.

> DANS LE SECTEUR Nc :

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations, les activités, les usages et affectations du sols qui ne seraient pas autorisés sous conditions ci-après.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. les destinations et sous destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- La sous destination « autres hébergements touristiques » est autorisée à condition de respecter les particularités par secteur :
    - Dans le secteur Nc1 et Nc4, est autorisé le remplacement des résidences mobiles de loisirs déjà existantes et sans extension.
    - Dans le secteur Nc2 et Nc3 est autorisée :
        - l'installation des résidences mobiles de loisirs
        - l'installation de caravanes.
        - L'extension des constructions existantes dans les conditions définies à l'article 4 ci-après

. les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- L'aménagement de terrains de camping dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et respecte les dispositions de la loi Littoral, dans les conditions suivantes :
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

NC

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Un recul doit être respecté autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité. Ces modalités sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

〉 S'implanter dans la continuité de la construction existante et dans un rayon limité

L'extension ou l'annexe s'implantent :

- dans la continuité directe de la construction existante. Les annexes sont ainsi accolées à la construction existante.
- et dans un rayon de 10 mètres maximum défini à partir des façades de la construction existante.

Elles s'implantent :

- par rapport aux voies et emprises publiques : avec un recul minimum de 3 mètres
- par rapport aux limites séparatives :
    - sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives latérales,
    - avec un retrait de 10 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.

〉 S'inscrire dans le gabarit des constructions existantes

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

〉 Limiter l'emprise au sol pour tenir compte du caractère agro-naturel environnant

Une emprise au sol de 30 m² supplémentaire par bâtiment est autorisée, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Le coefficient d'emprise au sol cumulée des constructions est limité à 15% de l'unité foncière.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

NC

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

CLÔTURES

voir les dispositions applicables à

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas de création, les clôtures respectent une hauteur maximale :

- Sur voie ou emprise publique : une hauteur maximale de **1,80 mètre**
- En limite séparative : une hauteur maximale de **2,00 mètres**

... adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

Au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Au contact des autres limites : sont autorisés les **dispositifs ajourés ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion d'un espace naturel : le choix des types de clôtures et dispositifs d'accès utilisés répondra aux nécessités de l'activité agricole ou de gestion des sites naturels. Ils devront être adaptés au contexte dans lequel ils s'inscrivent (sensibilités écologiques, patrimoniales ou paysagères, proximité des habitations ou d'itinéraires de circulation, etc.)

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.

NC

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements doivent être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.) ou dédié à la remise en état d'une parcelle au bénéfice d'un usage agricole.



voir en annexe du présent document

Essences

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE



voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT



voir les dispositions applicables à

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.



voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

[extrait du rapport de présentation]

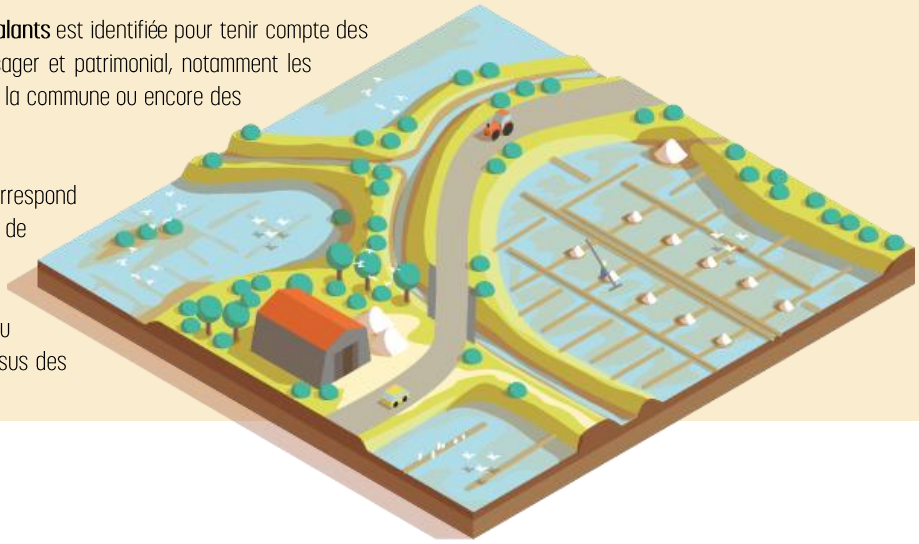
NS

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone NS** correspond à des espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral. Ils cumulent parfois des enjeux en matière de risques littoraux, de biodiversité, et de patrimoine paysager.

Dans le **secteur NS, une partie avec marais salants** est identifiée pour tenir compte des espaces naturels à fort enjeu écologique, paysager et patrimonial, notamment les parties naturelles des sites inscrits et classé de la commune ou encore des sites NATURA 2000.

La zone NS comprend **un sous-secteur NCs** qui correspond à une zone de carrière. C'est un espace naturel de réhabilitation paysagère permettant les exhaussements et affouillements liés uniquement à la valorisation du site de la carrière du Bréhet et au recyclage des matériaux inertes issus des chantiers du territoire.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NS

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones en sus des conditions définies ci-après, et notamment aux dispositions liées à l'application de la loi Littoral.

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations, les activités, les usages et affectations du sols qui ne seraient pas autorisés sous conditions ci-après.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. Conformément à l'article L121-4 du code de l'urbanisme, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ;

. Conformément à l'article L121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

. Conformément à l'article L121-26 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces dits "remarquables" ;

. Conformément aux articles L121-4 à 6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition de correspondre à une des catégories suivantes :

- Installations et constructions strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale ou à la sécurité civile
- Installations, constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative

. Par ailleurs, conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, 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, mais aussi pour les aménagements, réfections et extensions prévus ci-après, qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à

l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, 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 50 m² ;
    - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 50 m².
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Dans le secteur NS concernés par les marais salants, sont de plus autorisés :

Conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, 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, mais aussi pour les aménagements, réfections et extensions prévus ci-après, qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- 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.
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les annexes relevant de l'exploitation agricole nécessaires à l'exploitation salicole, exigeant la proximité immédiate de l'eau, et à condition :
    - que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
    - qu'ils respectent les conditions d'insertion extraites ci-après du cahier de prescriptions liées aux cabanes de paludiers

Dans le secteur NSc, sont autorisés :

Sont autorisé, sous réserve de maintenir la continuité paysagère du site de la carrière du Bréhet et de participer au traitement et à la valorisation des ressources minérales du territoire dans une démarche d'économie circulaire, les remblais et dépôts inertes de terres naturelles (terres, argiles, limons).

Sont également autorisées, sous réserve d'être intégrées au paysage et de contribuer à l'économie circulaire du territoire, les activités de recyclage et de transit des matériaux inertes produits par les chantiers du territoire tels que les déblais, déblais pierreux, les bétons et les enrobés bitumeux inertes

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Un recul doit être respecté autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité. Ces modalités sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'EXPLOITATION AGRICOLE

Annexes agricoles nécessaires à l'exploitation salicole

Les annexes agricoles nécessaires à l'exploitation salicole doivent respecter les conditions d'implantation extraites ci-après du cahier de prescriptions liées aux cabanes de paludiers.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel mesurée au point le plus haut depuis le terrain naturel est limitée à 3 mètres.

L'emprise au sol maximale est limitée à 12 m².

Autres constructions agricoles

L'extension des autres constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à une augmentation d'emprise au sol maximale de 20% limitée à 50 m².

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à celle de la construction existante et ne peut en tout cas dépasser 9 mètres au point le plus haut. Une hauteur inférieure peut être imposée pour tenir compte de l'importance des enjeux paysagers existants dans leur environnement immédiat.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Volumes

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction.

Annexes

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et les matériaux et mise en œuvre utilisées doivent l'être avec le même soin qu'une construction principale.

NS

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

voir les dispositions applicables à

En cas de création, les clôtures respectent une hauteur maximale :

- Sur voie ou emprise publique : une hauteur maximale de **1,80 mètre**
- En limite séparative : une hauteur maximale de **2,00 mètres**

... adaptée selon le type de dispositif choisi et son environnement.

Au contact de zones A ou N, sont autorisés les **dispositifs agro-naturels ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Au contact des autres limites : sont autorisés les **dispositifs ajourés ou végétal** (tels que définis dans les conditions précisées dans les « dispositions applicables à toutes les zones »)

Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion d'un espace naturel : le choix des types de clôtures et dispositifs d'accès utilisés répondra aux nécessités de l'activité agricole ou de gestion des sites naturels. Ils devront être adaptés au contexte dans lequel ils s'inscrivent (sensibilités écologiques, patrimoniales ou paysagères, proximité des habitations ou d'itinéraires de circulation, etc.)

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements doivent être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.) ou dédié à la remise en état d'une parcelle au bénéfice d'un usage agricole.

voir en annexe du présent document

Essences

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la liste figure en annexe du présent règlement, **est interdite**.

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole
(autres que les annexes nécessaires à l'exploitation salicole)

De plus, une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres et arbustes, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction destinée à l'exploitation agricole.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

voir les dispositions applicables à

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le **chapitre « dispositions applicables à toutes les zones »**.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

voir les dispositions applicables à

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

voir les dispositions applicables à

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre **« dispositions applicables à l'ensemble des zones »**.

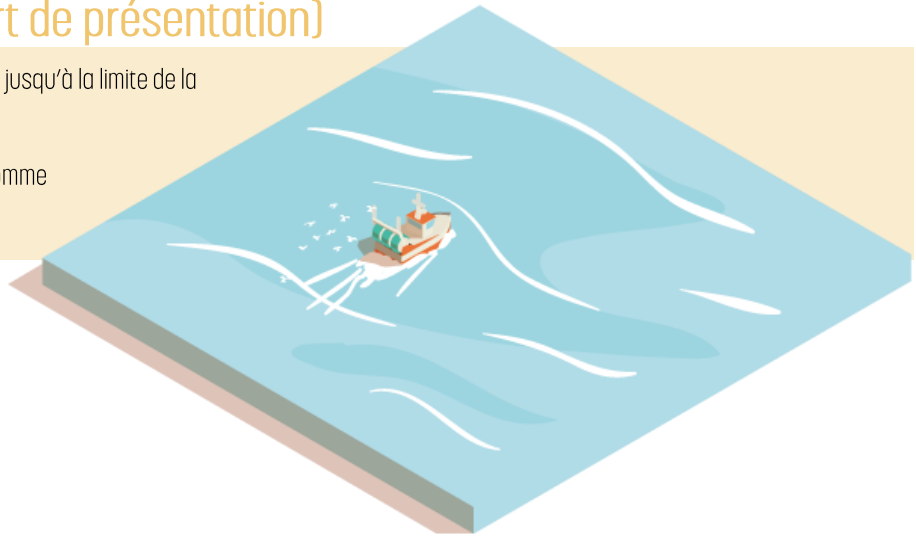
[extrait du rapport de présentation]

NM

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone NM** correspond au domaine public maritime jusqu'à la limite de la commune en mer.

L'ensemble des espaces en mer sont considérés comme espaces remarquables.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NM

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones en sus des conditions définies ci-après, et notamment aux dispositions liées à l'application de la loi Littoral.

SONT INTERDITS…

. les destinations et sous destinations, les activités, les usages et affectations du sols qui ne seraient pas autorisés sous conditions ci-après.

NE SONT AUTORISÉS QU'AUX CONDITIONS SUIVANTES :

. Conformément aux dispositions de l'article L 121-4 du code de l'urbanisme et à condition que leur localisation répond à une nécessité technique impérative : les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.

. Conformément aux dispositions de l'article L 121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

. Conformément aux dispositions de l'article R 121-5 du code de l'urbanisme, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, 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,
- que leur localisation corresponde à des nécessités techniques, qu'elles soient enfouies, qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Sans objet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ANNEXES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination « exploitation agricole et forestière »



Sous-destination « exploitation agricole »

« La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. »

Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

Extrait de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

« 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 cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. »



Sous-destination « exploitation forestière »

« La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière ».

Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat »



Sous-destination « logement »

La sous-destination « logement » 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 » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

L'arrêté du 10 novembre 2016 est venu préciser les sous-destinations relevant des cinq destinations.

Cet arrêté définit ainsi les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Par ailleurs, le Ministère a publié en avril 2017, un guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme qui vise à éclairer la réforme du code de l'urbanisme et notamment cette question des destinations et sous-destinations.

Ces définitions sont susceptibles d'évoluer. Il convient donc d'en vérifier l'application. Mais dans un souci de pédagogie, sont ici repris les éléments issus :

- en noir, de l'arrêté du 10 novembre 2016

- *En gris, italique, des éléments de compréhension fourni par le Ministère, mais ne constituant pas une définition réglementaire.*

Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

*- les « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » (par exemple les yourtes)*

*- les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes*

*- **les meublés de tourisme** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. **Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme**.*

Sous-destination « hébergement »

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Elle recouvre ainsi les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

- *les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.*
- *Mais aussi: les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).*

<u>À noter :</u> En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette

disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

Destination « commerce et activité de service »



Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager…).



Sous-destination « restauration »

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.



Sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).



Sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » 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.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la

location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...



Sous-destination « hôtels »

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.



Sous-destination « autres hébergements touristiques »

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.



Sous-destination « cinéma »

La sous-destination « cinéma » 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.

Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »



Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Elle recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.



Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » 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.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration…

Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.



Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » 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.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».



Sous-destination « salles d'art et de spectacles »

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.



Sous-destination « équipements sportifs »

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...



Sous-destination « autres équipements recevant du public »

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement 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.

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destination « industrie »

La sous-destination « industrie » 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 recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Sous-destination « bureau »

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

LISTE DES ESPÈCES INVASIVES

Le tableau ci-dessous détaille les espèces considérées comme invasives sur le territoire

Espèces invasives avérées observées à la Turballe	*date*
Azolla filiculoides Lam.	*2009*
Baccharis halimifolia L.	*2017*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	*2008*
Datura stramonium L. subsp. stramonium	*2001*
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	*2012*
Espèces invasives potentielles observées à la Turballe	
Anthemis maritima L.	*2016*
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	*2016*
Lagurus ovatus L.	*2016*
Yucca gloriosa L.	*2016*

Source : CNB de Brest

LISTES DES ESPÈCES VÉGÉTALES RECOMMANDÉES

Type de milieu en contact	Catégorie	Nom scientifique	Nom commun	Hauteur	Largeur	Utilisation
Marais salant	ARBUSTES	*Atriplex halimus*	Arroche marine	2,5	2	Talus, sol non soumis à la marée
		Tamarix gallica	Tamaris de France	4	3	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale ou par la marée
		Salix atrocinerea	Saule roux	10	8	Milieux humide non salés, supporte les embruns
		Hyppophae rhamoïdes	Argousier	2,5	2	Milieux humides à sec, supporte les embruns
		Lycium barbarum	Lyciet	2	2	Talus, sol non soumis à la marée
		Punus spinosa	Prunellier	4	3	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale
		Crataegus monogyna	Aubépine	6	4	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale
		Genista tinctoria	Genêt des teinturiers	3	2	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale
Marais non salé	ARBRES	*Fraxinus excelsior*	Frêne commun	25	20	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites	20	12	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Quercus robur	Chêne pédonculé	25	15	Bord des fossés, haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Alnus glutinosa	Aulne glutineux	20	12	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Betula pubescens	Bouleau pubescent	10	8	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Salix fragilis	Saule fragile	10	10	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Prunus avium	Merisier	15	15	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
	ARBUSTES	*Salix atrocinerea*	Saule roux	10	8	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Rhamnus frangula	Bourdaine	2,5	2	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	4	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Ribes sanguineum	Groseiller sanguin	1	0,8	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Salix purpurea	Saule pourpre	2	2	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Salix viminalis	Osier	3	3	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Viburnum opulus	Obier	4	3	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Crataegus monogyna	Aubépine	6	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Ulex minor	Ajonc nain	1	1,5	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Genista tinctoria	Genêt des teinturiers	2	1	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Genista anglica	Genê D'Angleterre	1	1,5	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Sambucus nigra	Sureau noir	4	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Salix repens	Saule rampant	0,8	1	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Prunus spinosa	Prunellier	4	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Rhamnus cathartica	Nerprun cathartique	3	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		Corylus avellana	*Noisetier*	5	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
	GRIMPANTES	*Lonicera periclymenum*	Chèvrefeuille	2,5	1	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
INTERFACES URBAINES	ARBUSTES LOCAUX	*Corylus avellana*	Noisetier	5	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Crataegus monogyna	Aubépine	6	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	4	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Salix atrocinerea	Saule roux	10	8	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Ulex europaeus		2	2	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Cytisus scoparius		2	2	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Rosa canina		3	é	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille	2,5	1	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Prunus spinosa	Prunellier	4	3	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Ligustrum vulgare	Troëne vulgaire	1,5	1	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Eonymus europaeus	Fusain d'Europe	2	1	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		Cornus mas	Cornouiller mâle	3	2	Haies, talus, chemins, lisières des bois

PRESCRIPTIONS LIÉES AUX CABANES DE PALUDIERS

Les prescriptions qui suivent ont été définies par la DREAL Pays de Loire (anciennement DIREN) lors de l'élaboration de la charte de gestion du site classé des Marais Salants de Guérande. Elles constituent une base de travail imposée par le PLU pour la réalisation de ces petits ouvrages professionnels, tout en sachant que ces projets devront recevoir une autorisation spéciale au titre du site classé, intégrant les enjeux des sites Natura 2000.

PLAN DU DOCUMENT

1. Objectifs p.1

2. Cahier des charges p.3

1. Implantation p.4
2. Hauteur - Volume - Surface p.5
3. Abords extérieurs p.7
4. Toiture p.8
5. Matériaux p.9

3. Conseils et exemples de réalisation p.12

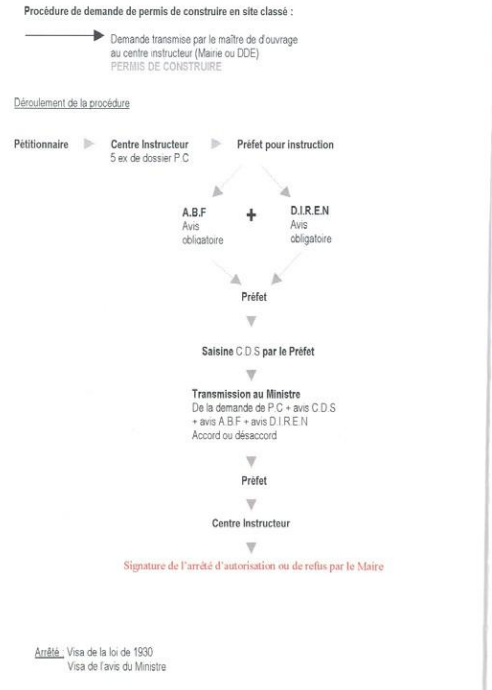
1. Situation et excavation p.13
2. Fondement et sol p.14
3. Les parois et les ouvertures p.14
4. La charpente p.15
5. La toiture p16
6. Cinq réalisations de cabanes p.17
7. Rappel p.22

1. Objectifs

A travers ce document le but est d'apporter aux usagers du marais salant des références concernant les ouvrages de faible importance, relatifs à l'exploitation des salines. En matière de droit de l'urbanisme, l'édification de telles structures est **soumise à autorisation** de construire, celle-ci ne pouvant être délivrée que sous le contrôle de l'Etat suivant la procédure imposée par la loi du 2 mai 1930. Toutefois, Il n'est pas question aujourd'hui d'alourdir outre mesure le suivi administratif de ces installations et d'imposer un système trop contraignant pour des pratiques qui relèvent, depuis toujours, d'une initiative individuelle spontanée et qui, la plupart du temps, est en relation avec le fonctionnement normal de l'activité salicole.

Pour améliorer la gestion de la procédure de permis de construire en site classé, il a paru utile aux professionnels, aux associations des marais salants et aux instances publiques concernées de se mettre d'accord sur quelques règles à respecter pour conserver le caractère particulier de ces cabanes et assurer ainsi une forme de suivi qualitatif.

C'est dans ce contexte que ce document a pu être élaboré en concertation avec les différents représentants de la profession. Le but poursuivi est essentiellement de proposer **des règles simples d'implantation et de gabarit** dans le marais qui laissent une certaine liberté à l'imagination des acteurs tout en se donnant, néanmoins, les moyens d'exercer un contrôle plus strict de la qualité des constructions. Cette démarche pourra conduire à interdire les édifices qui ne correspondent pas à l'esprit des lieux, à cause de leurs dimensions excessives ou parce qu'ils utilisent des structures préfabriquées ou recyclées incongrues, sans parler des matériaux mis en œuvre qui n'ont rien à voir avec le site et contribuent à sa dégradation.



L'enjeu principal de la démarche entreprise était de satisfaire au mieux les exigences des professionnels dans l'exercice de leur activité quotidienne, tout en respectant l'image du site que l'Etat entendait préserver. Il s'agissait donc de mettre au point ensemble les implantations, les gabarits et les matériaux qu'il convenait de favoriser, plutôt que d'imposer un ou plusieurs modèles que l'on aurait considérés comme exemplaires. C'est ainsi que, délibérément, une priorité a été donnée à la définition de ce que l'on pourrait appeler « une approche de la cabane dans l'esprit de la tradition et en accord avec l'identité du marais ». Il faut bien reconnaître que c'est une mission délicate que de vouloir encadrer des constructions où l'imagination se révèle sans limites et résulte d'un dosage subtil entre l'utilisation rationnelle de l'espace et la mise en œuvre de toute une série de matériaux de récupération, sans oublier la dimension affective.

La cabane est un élément indicateur du changement du site et de ce fait participe à son évolution. L'image qu'elle donne à voir est le reflet à un moment donné de la profession et de la société paludière. Ce document se devait d'accompagner cette évolution mais ne voulait ni favoriser un modèle passéiste de cabane, ni imposer des matériaux faisant référence au passé, au détriment de l'emploi de matériaux plus contemporains. Il a l'ambition de vouloir définir des normes architecturales assez souples de manière à préserver la liberté créatrice que permet la cabane et, dans le même temps, protéger, voire améliorer, les qualités paysagères du site.



Cabane de vente interdite en site classé



Point de vente toléré en site classé

2. Cahier des charges

1. Implantation
2. Hauteur - Volume - Surface
3. Abords extérieurs
4. Toiture
5. Matériaux

<u>généralités</u>

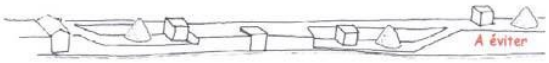
La construction de nouvelles cabanes n'est autorisée que sur des salines exploitées ou en cours de rénovation et si leur implantation dans le talus en limite la perception visuelle depuis les voies de circulation. Quant aux cabanes qui assureraient délibérément et légitimement une double fonction d'abri à outils et de points de vente, ce qui apparaît possible tout en conservant des dimensions modestes, elles devront répondre à tous les critères d'implantation et d'insertion.

Loi du 2 mai 1930 ..... Art. 12
« Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ».

Loi du 29 décembre 1979 ..... Art. 4
« Toute publicité est interdite sur les monuments naturels et dans les sites classés »



1. Implantation :



Les nouvelles cabanes devront être enfouies le plus possible dans les salines, voire accolées au talus, de telle façon qu'elles émergent à peine du lieu d'édification. Prenant en compte l'irrégularité des talus, il serait souhaitable de privilégier les sites où la bosse est la plus haute, afin de préserver la profondeur de lecture du site.
Ces nouvelles implantations ne devront en aucun cas gêner le droit de passage des véhicules nécessaires au fonctionnement du marais (tracteurs, pelles mécaniques, véhicules des paludiers, etc.). Il conviendrait donc d'interdire toute implantation traversant ou utilisant toute la largeur du talus.
Il faut éviter autant que possible la mise en œuvre de cabanes qui seraient perçues visuellement de la route.





2. Hauteur - Volume - Surface

Hauteur :
La hauteur de la cabane sera la garantie de son intégration dans le paysage du marais. En minimiser l'impact, c'est favoriser son assimilation visuelle.

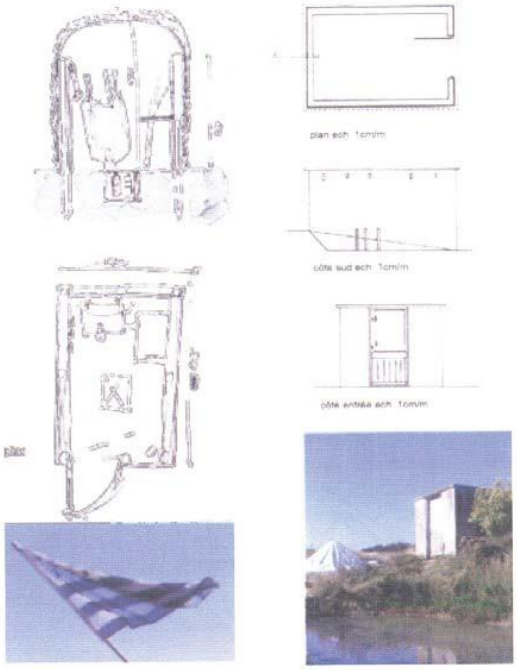
La hauteur du faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 1,20 m le niveau supérieur du talus.

Volume :
Il paraît nécessaire d'adapter le volume des cabanes aux besoins actuels de l'exploitation et aux exigences nouvelles en matière de confort.
Le stockage du matériel réclame de plus en plus de volume ; disparition de la gède au profit de la brouette, apparition de nouveaux moyens techniques tels que la pompe à eau, sans oublier l'importante longueur des manches des outils du marais (5 mètres pour le las, 3m50 pour la lousse).
Le remisage de ces derniers pourra d'ailleurs se faire, à l'intérieur de la cabane, dans des tubes de PVC enfouis dans le talus, permettant ainsi d'obtenir une réduction conséquente de la structure de stockage.

La forme du volume, quant à elle, est laissée libre, dans la mesure où elle répond aux exigences d'intégration, notamment de toiture et de hauteur par rapport au talus.

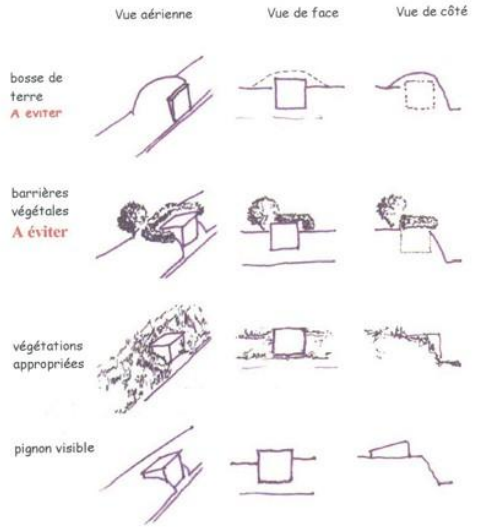
5





Surface :
L'emprise au sol des constructions nouvelles ne dépassera pas une surface de l'ordre de 10m2. Cette surface a été établie au regard des nouvelles pratiques que permet la cabane ; garde des enfants et petits enfants, coin détente du paludier, lieu de stockage temporaire de la fleur de sel, etc.

6




Tamaris


Aster maritime

3. Les abords extérieurs :

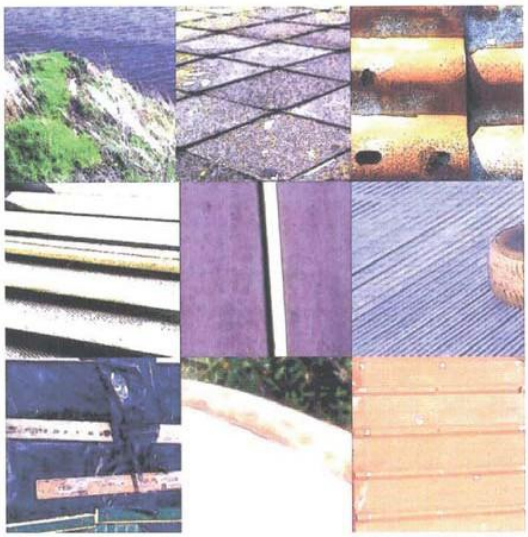
Il faut éviter de vouloir masquer la cabane par le réhaussement a posteriori du talus autour de la toiture (bosse de terre). Il est préférable de voir dépasser un pan de toiture ou de deviner le pignon d'une cabane, dans les limites définies, plutôt que de transformer radicalement le relief du marais.
Il faut éviter l'implantation de barrières végétales (notamment sur le talus entourant la toiture) sous forme de haies basses ou de massifs d'espèces arbustives comme le chêne vert qui révèlent davantage la cabane plutôt qu'elles ne l'intègrent.

Toutefois quelques plantations appropriées peuvent néanmoins, dans certains cas, être un facteur d'intégration au site. Une attention particulière sera alors portée sur le choix des espèces dans le respect de la végétation déjà existante sur le marais.


Obione


Soude maritime


Soude ligneuse

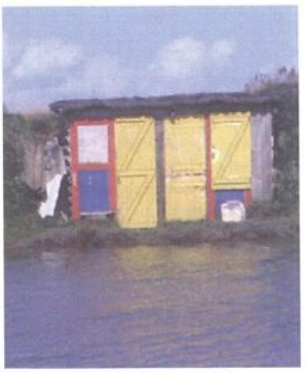


4. Toiture

Les toitures pourront tout aussi bien être à un pan qu'à deux pans, mais présenteront une pente inférieure à 30 % de manière à ne pas offrir à la vue des formes trop aiguës.
En toiture, la solution du toit végétal est une bonne réponse d'intégration, si celui-ci ne dénature pas trop la perception du talus. Toutefois, il faut alors prendre en compte que cette technique nécessite un entretien plus régulier qu'une couverture en matériaux homogènes.
Eviter les toitures en tuiles ne correspondant pas au critères architecturaux de la région en préférant l'ardoise. Eviter également les gouttières dont l'usage est rarement nécessaire sur de tels ouvrages.

Interdiction de mettre en œuvre toute inscription, forme ou image sur la cabane destinée à informer le public ou attirer son attention.

Page ci-contre divers matériaux de toiture



5. Matériaux

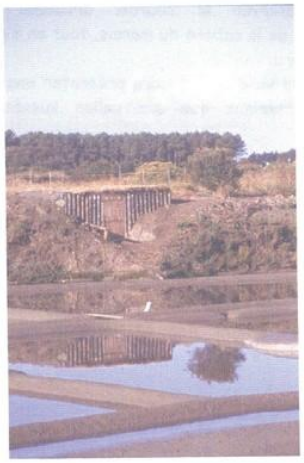
Il faut conserver **le charme artisanal** et **l'esprit récupération** de la cabane du marais, tout en évitant l'effet d'amas incongru.
Sur les parois visibles il faudra présenter une plus grande unité de matériaux que sur celles laissées libres, à l'intérieur.

L'usage du bois, sans qu'il ne soit imposé, apparaît aux yeux de la profession comme le matériau le plus approprié au regard de ses qualités de durabilité et de facilité de mise en œuvre.

Eviter donc de trop mélanger les techniques et les matériaux en créant des assemblages hétéroclites de diverses matières minérales, végétales ou synthétiques.

Les ouvertures seront laissées à l'appréciation du propriétaire selon ses besoins et les systèmes de rangement adoptés ; fenêtres, portes simples, à doubles vantaux, coulissantes, etc.

La notion de durabilité et d'entretien dans le temps des structures est à prendre en compte lors de constructions nouvelles. Il est parfois préférable d'investir dans quelques matériaux nécessaires à la bonne tenue de la construction plutôt que devoir y revenir chaque année en la rafistolant.



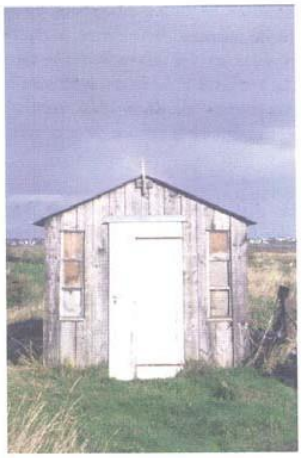
Autant que possible rechercher les couleurs en rapport avec le lieu d'implantation et celles du marais, ce qui offre une grande palette de nuances, mais éviter la multiplication des couleurs trop vives et les juxtapositions de teintes trop contrastées. La richesse colorée de certaines brouettes qui contribue à l'animation du décor des marais salants peut avantageusement inspirer la parure de la cabane.

La possibilité d'un camouflage avec de l'argile plaquée directement sur les parois ou bien une construction réalisée entièrement en argile constituent de bonnes réponses au respect du site.
Dans la même perspective, il faudra privilégier les structures ne nécessitant pas d'assises en dur.

Gamme de matériaux et de produits à éviter au regard de leur toxicité ou de leur nuisance potentielle pour le milieu.

Interdire tout traitement de bois avec des produits toxiques à base de xylophène ou de tout autre badigeon à l'huile de vidange.

Interdire l'usage de produits bitumineux ou goudronneux.
Veiller à ne pas récupérer des matériaux susceptibles de polluer le milieu.
Exemple: des planches contenant des coaltars ou autres métaux lourds.



L'usage des tôles contenant de l'amiante qui doivent être éliminées dans des centres techniques, ne constitue pas un danger réel pour le marais et ses usagers, puisque seule la manipulation de l'amiante en grande quantité est, semble-t-il, dangereuse. Mais il serait préférable d'éviter son emploi qui ne fait que retarder son élimination.

Eviter les matériaux susceptibles de s'envoler au vent.
Exemple: certaines étanchéités extérieures en plastiques directement clouées à même la paroi avec des tasseaux. Ce matériau s'émiettant au fil des intempéries va se propager dans les salines avoisinantes. C'est parfois la mauvaise mise en œuvre d'un matériau qui nuit à sa perception. Des toitures mal lestées peuvent également s'envoler au vent.

Interdire l'utilisation brute ou détournée de certains éléments préfabriqués qui seraient sans rapport avec le paysage et la culture du marais. Il serait gênant de trouver une caravane, un local préfabriqué ou un petit chalet en bois dans le site classé, ces derniers ne correspondant pas à l'identité de ce territoire.



à éviter

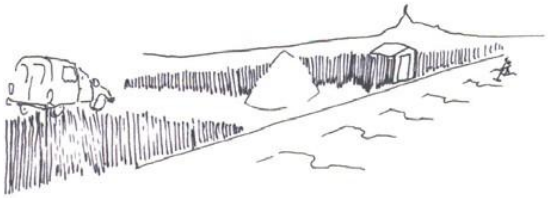


interdiction

3. Quelques conseils et exemples de réalisations

Ces conseils sont issus de l'expérience de paludiers dans la construction de leur propre cabane et de l'observation sur le terrain de certaines de leurs réalisations.

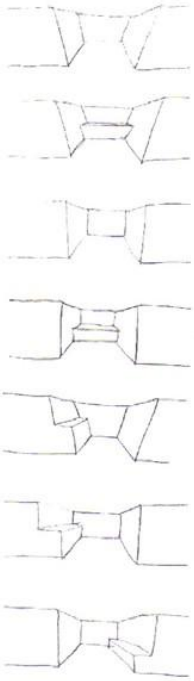
1. Situation et excavation
2. Fondement et sol
3. Les parois et ouvertures
4. La charpente
5. La toiture
6. Cinq réalisations de cabanes
7. Rappel



1. **Situation et excavation**
Bien réfléchir à la position de la cabane sur la saline ; elle articule les déplacements du paludier et rythme son travail depuis son arrivée jusqu'au départ. Souvent positionnée près du trémet et de l'échelier, elle permet un accès aux outils en rapport direct avec la saline et le mulon.

12

Variantes de l'excavation





La cabane se protège des vents dominants en privilégiant son implantation dans le talus qui la préserve.

La forme de l'excavation

La forme la plus appropriée au regard des propriétés physiques de la forte poussée de l'argile humide ou sèche des talus du marais, semble être celle d'un volume trapézoïdal plus étroit à sa base.

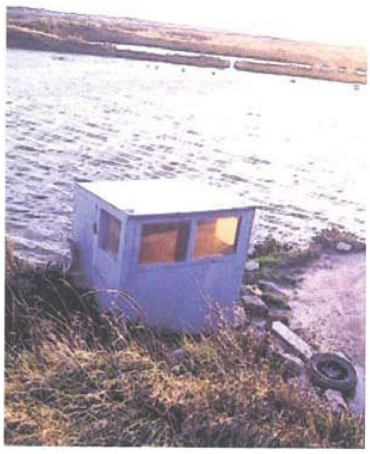
Toutefois la forme parallélépipédique, dont le pan accolé au talus serait incliné, prévient cette forte poussée. On peut profiter de cette pente pour l'aménager en mezzanine ou autre banc de terre directement taillé dans l'argile.

Remarque

Vouloir absolument profiter de la venue de la pelleteuse lors des travaux d'entretien, engendre parfois des situations irréversibles de positionnement de sa future cabane. Ces trous ainsi réalisés sont parfois laissés sans réelle occupation de cabane pendant plusieurs années. Seuls, quelques poteaux sont positionnés et quelques matériaux savamment amassés laissés sur le côté.

Ce qui paraît être au début un gain de temps et d'énergie a des conséquences ultérieures contraires. En effet, l'argile se gonflant d'eau l'hiver fait s'affaisser les parois qu'il faudra relever plus tard. C'est pourquoi il est plus judicieux de construire sa cabane dans la continuité de la venue de la pelleteuse.

13



2. Fondation et sol

Les fondations de la cabane pourront tout aussi bien être enfoncées manuellement que par la pelleteuse. On évitera les fondations en dur qui marqueront à jamais le territoire de leur empreinte.

Une fois les poteaux scellés dans l'argile, veillez à les maintenir entre eux afin qu'ils conservent leur alignement sur ce sol dynamique.

D'autres solutions plus légères ne nécessitant pas de fondations peuvent être envisagées.

Le sol peut tout aussi bien être laissé argileux, que de se voir agrémenté d'un plancher en palettes de chantier posé sur des assises, enfoncées dans l'argile de la même manière que les poteaux.

3. Les parois et ouvertures

Les parois seront composées des éléments récupérés ou imaginés et réalisés par les paludiers.

Toutefois, il est préférable de mettre les bardages en bois à l'extérieur de la cabane de manière à mieux résister à la pression de l'argile.

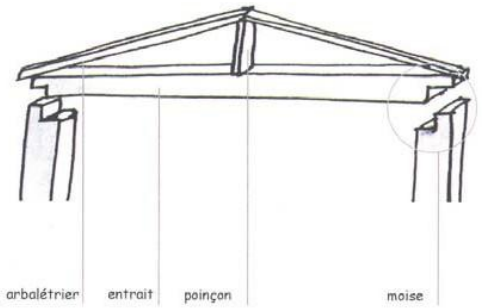
On notera que les parois en dur semblent être moins appropriées face à cette pression. En effet, moins souples, celles-ci se fissurent dans le temps.

Des structures en résille ou treillis de bois recouvertes de terre ou de végétation, voire de chaume, peuvent être des solutions avantageusement utilisées. On peut très bien imaginer une cabane qui reprendrait la technique de tressage des fascines.

14







Afin d'assurer une bonne étanchéité des parois en bois extérieures, le bardage en clins est une bonne réponse. Il permet d'absorber les variations de taille du bois qui travaille selon la saison.
Les ouvertures sont laissées libres de dimensions et de formes, mais afin de conserver un maximum de fraîcheur dans sa cabane il est déconseillé de trop la vitrer. La porte, si besoin est, s'ouvrira, selon la grandeur de la cabane, vers l'extérieur, de manière à dégager le maximum d'espace de rangement à l'intérieur. Veiller également à laisser une lumière suffisante entre le bas de la porte et le sol car ce dernier augmentera de volume en hiver.

4. **La charpente**

Selon les techniques utilisées on trouvera différents types de charpente. La plus simple et la plus commune est le système poteau - entrait. Afin d'assurer une meilleure résistance des éléments entre eux, veiller à moiser leur système d'accroche.
D'autres charpentes auront un petit poinçon qui permettra de dégager un volume entre l'arbalétrier et l'entrait où l'on pourra y stocker les outils. Une multitude de variantes sera réalisée selon les aptitudes et les possibilités de chaque exécutant.

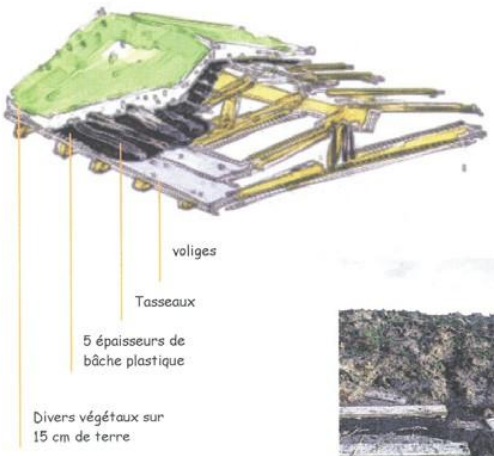
15



5. **La toiture**

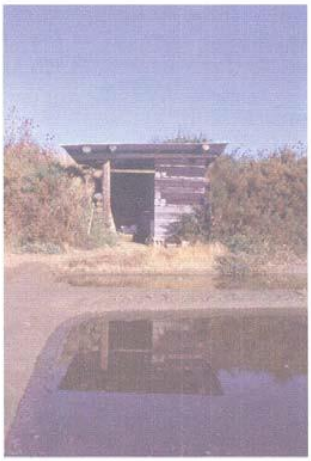
Plusieurs types de toitures sont possibles selon le matériau utilisé. Certains matériaux comme l'ardoise ou les végétaux nécessitent un voligeage alors que les tôles peuvent être simplement posées et fixées sur des madriers.

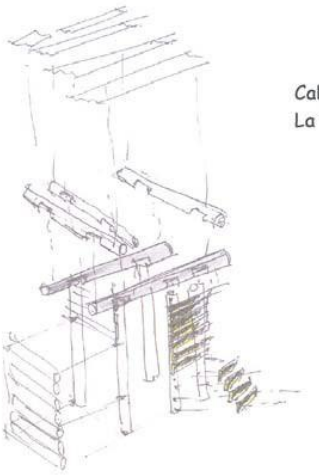
<u>Exemple d'une réalisation de toiture végétale</u> :
Les tasseaux en travers de la pente permettent de retenir la terre face au ruissellement.



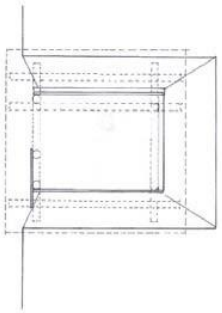
Détail d'une toiture végétale

16





Cabane de *la Saline Briolet* à La Turballe

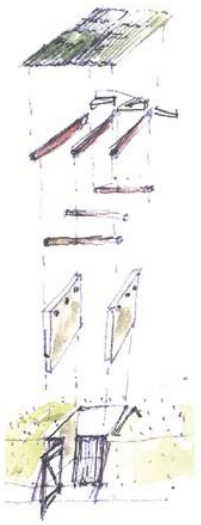


Assemblage

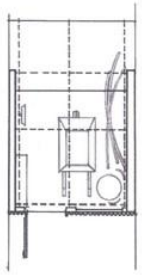
plan ech 1/100°environ

Le système constructif de cette cabane utilise uniquement des poteaux télégraphiques assemblés entre eux. Deux portiques soutiennent trois pannes sur lesquelles sont clouées des tôles ondulées qui assurent la toiture. Le bardage des parois est composé par l'assemblage des poteaux mais également de diverses autres planches récupérées. L'entrée s'organise autour d'une ouverture laissée libre entre les poteaux du portique.



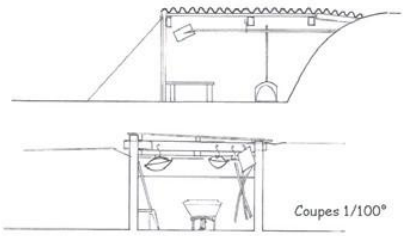


Cabane n°1 de *la saline Morissée* à La Turballe



Assemblage

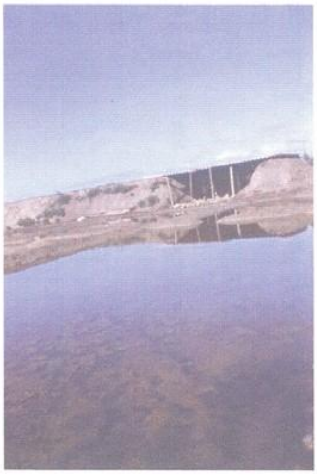
Plan 1/100° environ

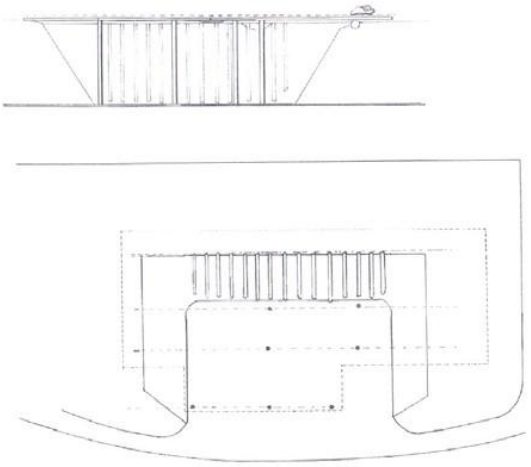


Coupes 1/100°

Descriptifs de l'assemblage :
Tôles : 2 plaques de 170/150 et 6 plaques de 90/150 cm
Bois : 3 pannes en pin de section 7,5/5 cm
3 poutres encastrées dans les contreforts intérieurs
Contreforts intérieurs en béton, récupérés et détournés de leur fonction originelle (anciennes dalles posées à même le sol qui permettait de recevoir les bacs à ordures ménagères)
Façade composée de tôles ondulées et d'une porte.

18



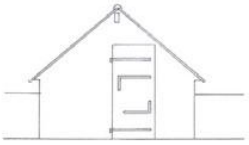


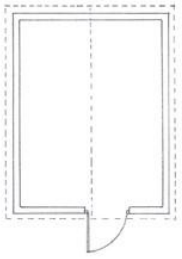
Cabane n°2 de *la Saline Morissée* - Elévation et plan ech : 1/100

Cette cabane est encaissée dans le talus dans un trou de 4m de large par 2m de profondeur à sa base. Des contreforts en châtaignier retiennent la poussée de la paroi du fond, laissée argileuse. En ses deux extrémités, le talus constitue un appui repris par une petite forêt de poteaux qui soutient deux pannes. Celles-ci sont constituées de deux planches de sapin, mises bout à bout, pour une longueur totale de plus de 7m. Sur ces planches vient se clouer directement un assemblage de tôles galvanisées d'une largeur de 1m10. Le sol laissé également argileux est, par endroit, recouvert de quelques planches.

19







Cabane n°2 de la *Saline Colas*

Façade et plan ech 1/100°

Cette cabane de parpaings, calée dans le talus et recouverte d'un enduit gris poreux, est fermée d'une porte condamnée par une serrure. Son toit à l'origine était bâché et recouvert de végétation avant d'être remplacé, il y a quelques années, par des ardoises de 40x40.

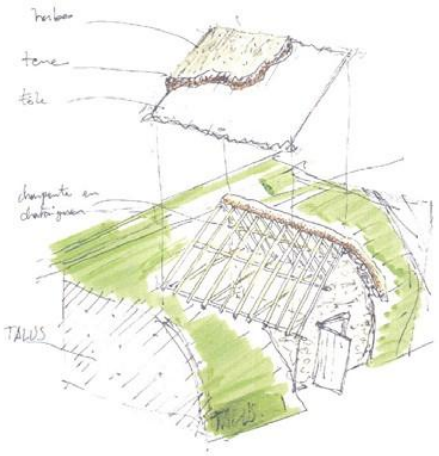


Axonométrie

20



Cabane de la *Saline au Duc* à Pen-Bron



Les murs de cette cabane ont été montés avec des barres « anti-char » de la dernière guerre, récupérés sur la plage de Pen-Bron. La terre végétale disposée sur la toiture repose directement sur des tôles soutenues par une charpente en perches de châtaignier. La porte de cette cabane avait été prévue assez large pour permettre, à l'époque, le passage de la jument en cas d'orage.

7. Rappel

Ce document qui ne concerne que les petites structures attachées à l'exploitation normale des salines a été élaboré dans l'esprit de la circulaire du 30 octobre 2000 traitant de l'orientation pour la politique des sites. Il doit permettre d'encadrer efficacement la construction de ce type d'édifice tout en préservant la qualité des paysages des marais salants, en considérant qu'il s'agit ici d'une adaptation aux particularités du site.

Il est toutefois utile de rappeler que celui-ci est néanmoins dépourvu de portée réglementaire et qu'il ne limite pas le pouvoir de l'Etat dans la délivrance des autorisations et dans le contrôle des constructions qui sont envisagées à l'intérieur de la zone protégée. C'est ainsi qu'il faut souligner la nécessité d'obtenir un accord préalable à l'édification de tout bâtiment à usage professionnel destiné au stockage des récoltes et du matériel d'exploitation ou utilisé à des fins commerciales.

Pour assurer un suivi de l'ensemble de ces opérations et sanctionner les éventuels abus qui pourraient être constatés dans la mise en œuvre de ce dispositif, il conviendra de mettre rapidement en place un comité de pilotage associant les administrations déconcentrées, les élus locaux, les organisations professionnelles et les associations concernées.

