

COMMUNE DE SAINT GILDAS DE RHUYS

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

ELABORATION DU P.L.U. 4 - Règlement écrit

Approbation du PLU par délibération municipale le 26 septembre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 octobre 2014
Modification n°1 approuvée le 25 février 2016
Modification n°2 approuvée le 06 octobre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 06 octobre 2022

Le Maire,



Alain LAYEC

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	p. 4
TITRE 2 – DSPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 16
Chapitre I – règlement applicable aux zones Ua	p. 17
Chapitre II – règlement applicable aux zones Ub	p. 25
Chapitre III – règlement applicable aux zones Ud	p. 33
Chapitre IV – règlement applicable aux zones Ui	p. 39
Chapitre V – règlement applicable aux zones UL	p. 44
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 50
Chapitre I – règlement applicable aux zones 1AU	p. 51
Chapitre II – règlement applicable aux zones 1AU _i et 1AU _e	p. 58
Chapitre III – règlement applicable aux zones 1AUL _a	p. 63
Chapitre IV – règlement applicable aux zones 2AU	p. 68
Chapitre V – règlement applicable aux zones 3AU	p. 69
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 70
Chapitre I – règlement applicable aux zones A	p. 71
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 80
Chapitre I – règlement applicable aux zones N	p. 81
Chapitre II – règlement applicable aux zones NL	p. 91
ANNEXES	p. 97
Annexe n°1 : règles relatives au calcul des places de stationnement	p. 98
Annexe n°2 : Prescriptions pour les éléments du paysage	p. 101
Annexe n°3 : Espèces invasives ne pouvant être utilisées	p. 106
Annexe n°4 : Liste des villas protégées	p. 109

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A 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 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

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'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu 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 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain par délibération du 28 octobre 1988

- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté préfectoral du 15 mars 1979
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté préfectoral du 16 juillet 1981,
- les périmètres des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable, selon la délibération du conseil municipal du 30 avril 1987
- La démolition d'une construction principale est soumise à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L421-3 et R421-6 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal en date du **06 octobre 2022**

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation selon un échéancier et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Les zones 1 AU constructibles sont constructibles immédiatement dans le respect des OAP prévues au présent PLU.
- Les zones 2 AU nécessitent une modification du PLU pour être constructibles. Les OAP devront être respectées.
- Les zones 3 AU nécessitent une révision du PLU pour être constructibles. A l'échelle de ce PLU, elles constituent des réserves foncières pour du plus long terme.

Cependant pour faire face à une éventuelle rétention foncière trop importante, il est possible, dans le cadre d'une procédure de modification, d'interchanger une zone 1AU avec une zone 3AU à la condition que le nombre de logements prévus initialement dans l'OAP soit similaire. Ainsi la zone 1AU devient une zone 3AU et la zone 3AU devient une zone 1AU. Le nombre de logements prévus initialement dans l'OAP de la zone 1AU devra être similaire.

Les zones agricoles dites « zones A »

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

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble

des acteurs du territoire.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

6 - DEFINITIONS

Les hauteurs

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

La cote de plancher correspond à l'altitude du rez-de-chaussée fini de la construction.

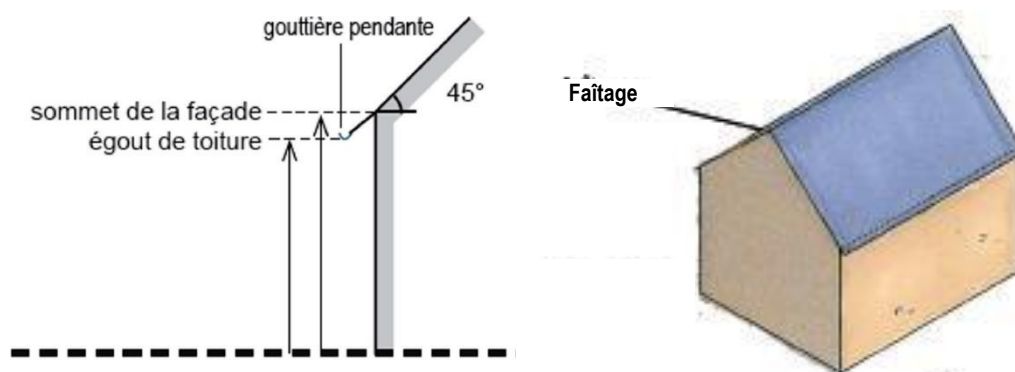
Les points de références

Pour les toitures à 2 pans :

Au sommet de la façade : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Au faîtage : point le plus haut de la couverture, à l'intersection des 2 pans de toiture.

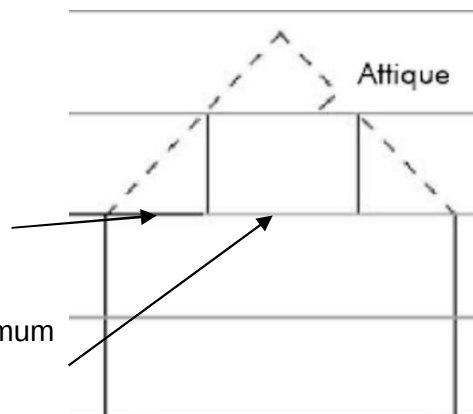


Pour les toitures avec attiques

L'attique correspond à un étage supérieur d'un édifice construit en retrait. Il doit s'insérer dans un volume de toit fictif défini par le sommet de la façade (cf. définition ci-dessus) et un plan à 45° partant des 4 sommets de façade. Il ne doit pas correspondre à plus d'un étage.

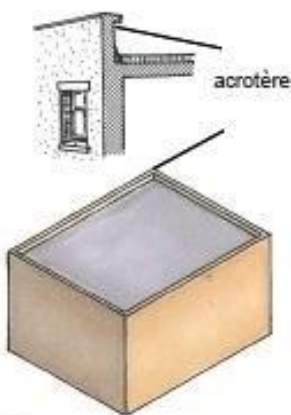
Volume de toit fictif

1 étage maximum



Pour les toitures-terrasses :

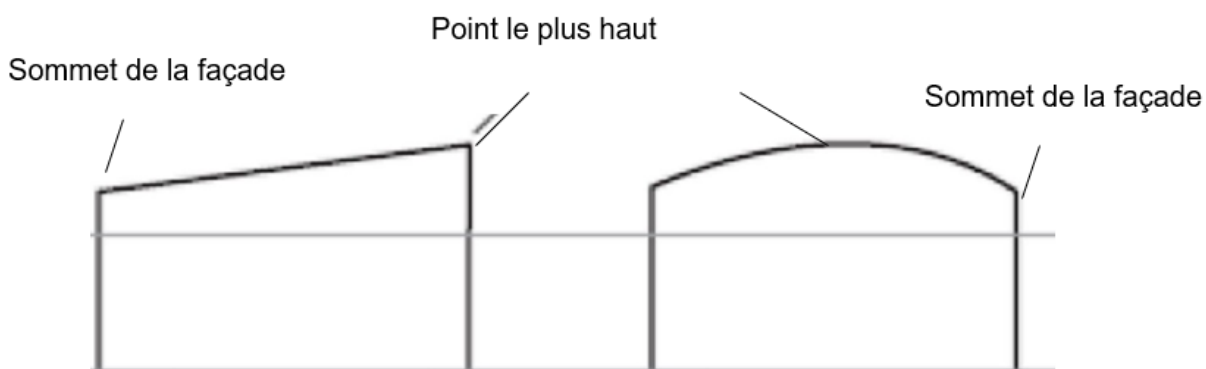
A l'acrotère : muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade.



Pour les autres toitures (monopentes, courbes, etc.)

Au sommet de la façade : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture ou l'acrotère permettant le relevé d'étanchéité.

Au point le plus haut : point le plus haut de la couverture.



Toute pente inférieure à 15% sera considérée comme une toiture-terrasse.

Les lucarnes :

Une lucarne est une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des tabatières, vasistas et fenêtres de toit par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Par définition, la lucarne est un élément de petite dimension : La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Les voies concernées sont considérées comme voies publiques uniquement pour la gestion de l'implantation des constructions. Ces dispositions n'ont aucune incidence sur le droit de propriété.

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés, les voies d'accès desservant plus de 1 construction issue de division foncière ainsi que les chemins ruraux et les sentiers piétons dont la largeur est supérieure à 3,00m.

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

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins. Ces dispositions s'appliquent également aux sentiers piétons dont la largeur est inférieure à 3,00m.

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

Dépendance :

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (garage, remise...). Elle ne constitue pas un logement et n'a pas vocation à le devenir.

Un abri de jardin est une dépendance destinée au stockage de matériel.

Une piscine : bassin destiné à la baignade et à la nage. Les piscines soumises à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire...) sont autorisées dans les zones U et AU. Elles doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf si celui-ci prévoit des dispositions particulières. Les piscines sont considérées comme des constructions. A ce titre, elles doivent être comptabilisées dans le CES.

Définition de l'unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Est considérée comme bâtie, une unité foncière comportant un immeuble fixé au sol à perpétuelle demeure et présentant les caractéristiques d'un véritable bâtiment.

Opération d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Espaces verts / perméables

Sont considérées comme perméables les surfaces permettant l'infiltration des eaux dans le sol (surfaces enherbées, terrasses ajourées sur plot, etc.).

7 - DENSITE

Coefficient d'Emprise au sol

L'emprise au sol est 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.

Une dalle en surplomb même sans poteau ne constitue pas un élément de modénature

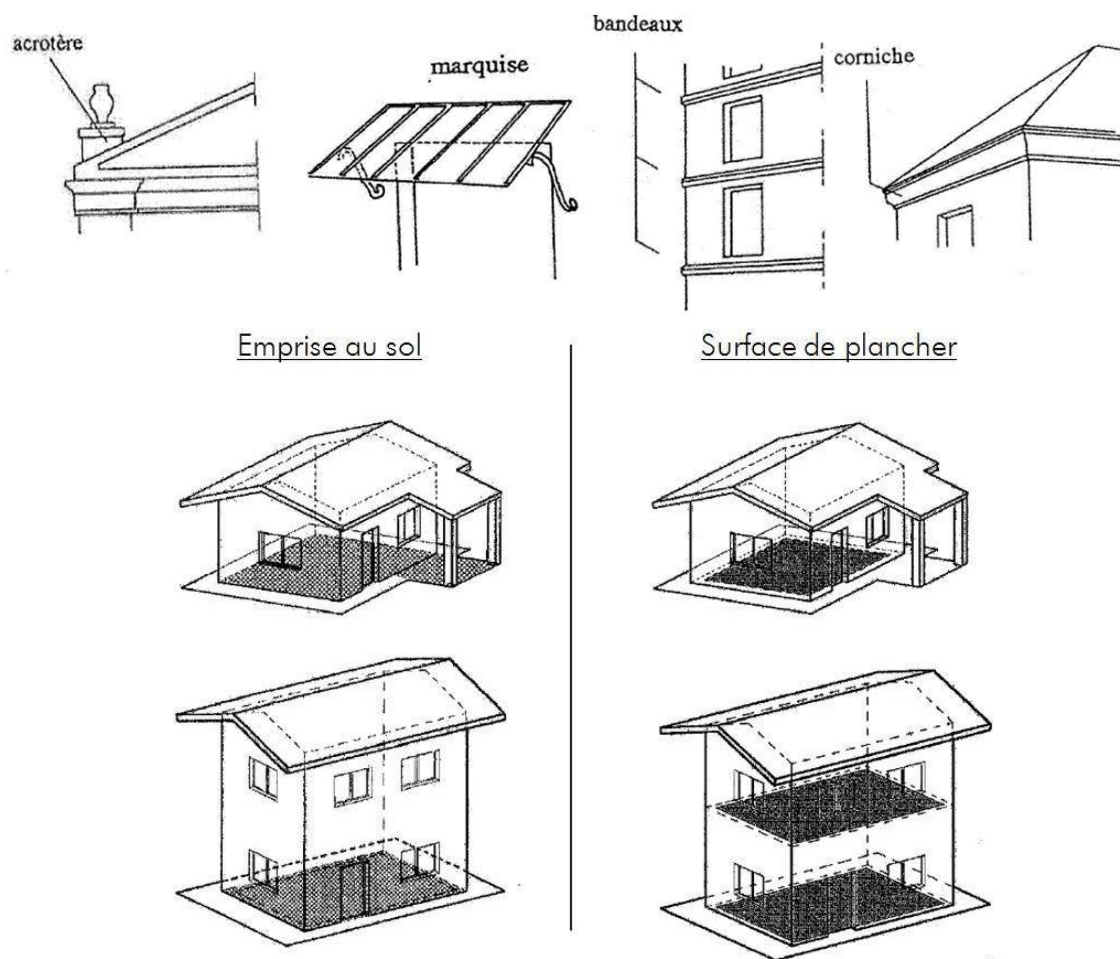
(=élément de décoration) et constitue donc de l'emprise au sol.

Les terrasses implantées à plus de 20cm de hauteur par rapport au terrain naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Dans le cas des parcs résidentiels de loisirs, se référer à l'article A111-9 du code de l'urbanisme, relatif à l'occupation des emplacements, pour connaître les règles applicables.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

Éléments de modénature



8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5-III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et R421-23. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°2 du règlement.

Par ailleurs, la protection concerne le chemin et ses abords qui forment un ensemble cohérent (talus, muret et haies bocagères).

9 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, PLU Saint-Gildas-de-Rhuys – Règlement écrit – Modification n°2 approuvée le 06 octobre 2022

de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- d'infrastructures relatives au haut et très haut débit qui constituent des projets d'intérêt général
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ...

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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.

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 (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)".

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 R111-14 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".

11- ESPACES BOISES – COUPE et ABATTAGE d'ARBRES OU DE HAIES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant

aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme). Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

12 -DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

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

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

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

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

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

13 - CLOTURES

L'édification des clôtures :

- est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 24 octobre 2007 (pas de protection liée au patrimoine bâti ni éléments de paysage à préserver mais délibération du conseil municipal).

14 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur tout le territoire communal, sur les constructions principales, par délibération du conseil municipal en date du 06 octobre 2022.

15 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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.

16 – LOGEMENTS SOCIAUX

Sur toute la commune, les programmes immobiliers comportant 5 logements et plus ou comprenant au moins 450m² de surface de plancher doivent, (sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation) :

- comporter au minimum 20% de logements abordables (locatif social de type PLAI et PLU, locatif intermédiaire de type PLS, accession aidée de type PTZ, PSLA, lotissements communaux...).

Ou

- proposer une surface de plancher équivalente à 20% du programme pour la réalisation de logements abordables

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, il sera arrondi à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, il sera arrondi à l'entier supérieur.

17 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Le plan de prévention des risques littoraux de la presqu'île de Rhuys et Damgan approuvé le 04 décembre 2014 est annexé dans sa totalité au présent dossier de PLU, annexe n°6.6.

18 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les porteurs de projets veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols par la mise en œuvre dans la mesure du possible de matériaux limitant le ruissellement : dessertes et stationnements en revêtements perméables. Des solutions de gestion des eaux pluviales doivent dans tous les cas être mises en œuvre en vue de corriger les effets de l'imperméabilisation des sols, à la charge exclusive du porteur de projet. La demande d'autorisation d'urbanisme doit préciser les modalités de gestion des eaux pluviales envisagées : principes retenus, calcul du volume utile des ouvrages, implantation projetée ;

Pour toutes les constructions individuelles :

L'infiltration à la parcelle vise à permettre la restitution des eaux de ruissellement dans les premiers horizons du sol, voire à favoriser l'évapotranspiration : noues, puits, massifs drainants. Elle permet ainsi de limiter les apports au réseau, les débordements et inondations en aval. Cette solution doit être mise en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction et extensions de plus de 40 m² d'emprise au sol.

D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un événement pluvieux d'occurrence décennale (soit 32L/m² imperméabilisé : toitures, terrasses, dessertes et stationnements). Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

Dans le cas exceptionnel où le porteur de projet n'est pas en mesure de mettre en œuvre un ouvrage d'infiltration, une notice justifiant l'absence de solution et présentant le point raccordement au réseau devra être établie.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble :

Les solutions de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisées à l'échelle des opérations d'aménagement (noues, bassins d'infiltration ou de rétention à défaut). D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un événement pluvieux d'occurrence décennale, avec un débit de fuite limité à 3 L/s/ha (0,5 L/s au minimum). Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

Infiltration :

L'infiltration à la parcelle doit être envisagée en priorité par la réalisation d'une étude de perméabilité spécifique (tests Porchet ou Matsuo) visant à déterminer l'aptitude des sols à l'infiltration.

Rétention :

Si la perméabilité des sols n'apparaît pas favorable à l'infiltration à la parcelle, ou dans certains cas spécifiques (présence de sous-sols importants), un rejet régulé au réseau pourra être autorisé à un débit toutefois limité à 3 L/s/ha, avec un minimum de 0,5 L/s. Les solutions de rétention envisagées seront préférentiellement aériennes et paysagées, en vue de faciliter leur entretien et limiter les risques de chute tout en garantissant leur insertion dans le paysage. Le recours à des solutions enterrées devra être justifié. Les ouvrages enterrés devront dans tous les cas demeurer inspectables et hydrocurables. Les ouvrages de rétention seront couplés à un ouvrage de régulation visitable, équipé d'une cloison siphonée, d'une surverse et d'une vanne d'obturation de l'ajutage manœuvrable aisément.

Des dispositifs complémentaires pourront être imposés pour les zones d'activités, industrielles ou commerciales en fonction des problématiques attendues (exemple : séparateur à hydrocarbures).

Pour les projets d'aménagement interceptant un bassin versant supérieur à 1 ha et prévoyant un rejet dans un cours d'eau, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la Police de l'Eau conformément aux articles R.214-1 à R.214-6 du Code de l'Environnement. Ce dossier détaillera notamment le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé.

19 AMENAGEMENT DES ABORDS DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Conformément au règlement départemental de voirie, les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de limite du domaine public des routes départementales sont interdites.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre ancien de l'agglomération du bourg et aux hameaux ainsi qu'aux principales extensions du centre bourg.

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant aux noyaux bâtis traditionnels.
- Uab correspondant au centre bourg.
- Uac correspondant au renforcement urbain du centre UAc et détaillé en :
 - Uac1 correspondant aux emprises foncières nécessaires au projet d'aménagement du centre bourg
 - Uac2 correspondant aux emprises foncières d'un projet d'aménagement privé dans le cadre d'une AFUL intégrée au projet d'aménagement du centre bourg

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris de jardin avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardin de plus de 12m².
- Le changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux en habitation, le long du linéaire figurant au document graphique

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

1 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

2- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la

desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est fixée à l'article 13 par la définition d'un pourcentage de surface perméable minimal. Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Le long de la RD 198, en l'absence de marges de recul figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées en recul de 5m par rapport à la limite de la voie et des emprises publiques.

Le long de la rive Sud de la rue Laënnec, la continuité en limite d'emprise de voie sera réalisée soit par une construction principale, soit au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur minimale de 2,00 m de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge soit par un mur bahut surmonté d'une grille, d'une hauteur minimale de 1,80 m

Le long de la rive Nord de la rue Laënnec, la continuité en limite d'emprise de voie sera réalisée soit par une construction principale, soit au moyen d'un mur bahut en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,80 m.

En zone Uaa et Uab

Pour les dépendances, lorsqu'elles sont réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et qu'elles sont ouvertes sur les voies et emprises publiques (présences d'une porte ou d'une fenêtre), elles peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

En zone Uac

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul de 2m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions (y compris les dépendances) doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1.90 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'applique à chaque lot.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus haut
Uaa	6m	6m	9m	-
Uab	9m	9m	11m	-
Uac1	6m	6,50m	11m	8m
Uac2	6m	6,50m	11m	8m

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

En zone Uaa et Uab :

La hauteur maximale des appentis (construction accolée à la construction principale avec un toit monopente) ne doit pas excéder 6m.

En tous secteurs :

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

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder 3.5 m au faîtage, à l'acrotère ou point le plus haut.

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

Aspect des constructions:

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Les toitures en secteurs Uaa et Uab

Les toitures avec une double pente seront autorisées (les extensions sous forme d'appentis sont également autorisées). Ces toitures seront obligatoirement réalisées en ardoise naturelle. Les toitures mono-pente ne sont pas autorisées sur les constructions principales.

Cependant :

- Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, les toits-terrasse sont autorisés
- Les toitures vitrées sont autorisées.

De même, les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les dispositions émises ci-dessus ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif.

Les toitures en secteurs Uac

Lorsqu'elles sont en pente, les toitures des constructions principales seront mises en œuvre de la façon suivante :

- recouvertes par les matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou zinc,
- végétalisées.

Les toitures vitrées sont autorisées.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

En tous secteurs :

Lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, les dépendances pourront avoir des toitures à quatre pentes.

Les façades et pignons en secteur Uaa

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite.
- Le zinc est autorisé sur les façades et pignons des extensions uniquement.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

Les façades et pignons en secteurs Uab et Uac

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite, le zinc.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

Clôtures:

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. Sont interdits :
 - les plaques de béton moulé, ajourées ou non
 - les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
 - Les bâches plastiques et textiles

En limite de voies et emprises publiques (hors rue Laënnec), la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une clôture constituée avec un muret, la hauteur de ce muret est limitée à 1,00m.

Une hauteur supérieure des clôtures pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- La brande et les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC

Concernant les portails et les portillons, ils devront être bien intégrés dans la clôture.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les parcelles bâties doivent comporter 30% d'espaces verts ou d'espaces perméables.

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

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

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant aux extensions de l'agglomération proches du centre bourg.
- Ubb correspondant aux extensions de l'agglomération éloignées du centre bourg et à l'urbanisation périphérique des hameaux.
- Ubc correspondant aux extensions de l'agglomération situées dans un environnement avec des caractéristiques paysagères spécifiques.
- Ubp correspondant à un projet d'aménagement en cours de réalisation au moment de l'élaboration du PLU sur le secteur de la Saline. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***Rappel :** « Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits »*

En secteurs Uba, Ubb, Ubp et Ubc:

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardin de plus de 12m².

En secteur Ubb,

- des zones non aedificandi sont indiquées au document graphique. Dans ces zones, seules sont autorisées les dépendances et les ouvrages liés à l'assainissement non collectif.

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

En secteur Uba, Ubb Ubc et Ubp:

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Le long de la RD 198, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

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

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est fixée à l'article 13 par la définition d'un pourcentage de surface perméable minimal. Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En secteur Uba, UbLa, et Ubp

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

Le long de la RD 198, en l'absence de marges de recul figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées en recul de 5m par rapport à la voie et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

Pour les dépendances, lorsqu'elles sont réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et qu'elles sont ouvertes sur les voies et emprises publiques (présences d'une porte ou d'une fenêtre), elles peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

En secteur Ubb, Ubc

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En tous secteurs Ub

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes (30% seulement pour la zone Ubh), dans les marges de recul, peuvent être autorisés.

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

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Uba, Ubb, Ubp

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées en recul de 3m par rapport ces limites.

Toutefois, dans la bande des 3 mètres, peuvent jouxter les limites séparatives :

- Les constructions dont la hauteur au sommet de façade et à l'acrotère ne dépassent pas 3,00m et 7,50m au point le plus haut.
- Les constructions d'une hauteur supérieur qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier de simultanément sur la parcelle contigüe.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

En secteur Ubc

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uba

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour les constructions à vocation d'habitat.
- 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour les constructions à vocation d'activités compatibles avec l'habitat.

En secteur Ubb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour les constructions à vocation d'habitat.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et dont le coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU est supérieur ou égal aux règles énoncées ci-dessus, l'extension mesurée de la construction existante est autorisée dans une limite de 20m² d'emprise au sol.

En secteur Ubc

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En secteur Ubp

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En tous secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubp

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'applique à chaque lot.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus haut
Uba, Ubc	6m	6m	9m	8m
Ubb	4m	4m	9m	6m
Ubp	4m	6m	9m	6m

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

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

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder 3.5 m au faîtage, à l'acrotère ou point le plus haut.

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

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Les toitures

Lorsqu'elles sont en pente, les toitures des constructions principales seront mises en œuvre de la façon suivante :

- recouvertes par les matériaux ayant l'aspect d'ardoise ou de zinc.
- végétalisées.

Les toitures vitrées seront autorisées.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les façades et pignons

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite, zinc.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. Sont interdits :
 - les plaques de béton moulé, ajourées ou non
 - les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
 - Les bâches plastiques et textiles

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une clôture constituée avec un muret, la hauteur de ce muret est limitée à 1,00m. Une hauteur supérieure des clôtures pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- La brande et les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC

Concernant les portails et les portillons, ils devront être bien intégrés dans la clôture.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les parcelles bâties doivent comporter un minimum d'espaces verts ou d'espaces perméables fixé à :

	Taux d'espaces perméables minimum
Uba (pour l'habitat) et Ubp	50%
Uba (pour les activités compatibles avec l'habitat)	30%
Ubb, Ubc	70%

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

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

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

En secteur Ubc, les opérations comportant plus de 4 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs boisés (hors voirie de circulation et stationnement) représentant plus de 35% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

La zone Ud correspond à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dans une zone très proche de littoral.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***Rappel :** « Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits »*

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'ils soient ou non soumis à autorisation, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les abris de jardin de plus de 12m².

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone.
- La rénovation de bâtiment non en ruine
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété.

- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances et abris de jardin de moins de 12m² peuvent être autorisés aux deux conditions suivantes :
 - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et une bonne intégration tant paysagère qu'avec l'environnement bâti existant.
- Ces extensions et dépendances devront se faire dans le prolongement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci par rapport au front de mer et devront s'implanter de manière à ne pas réduire de manière significative les vues vers la mer depuis les espaces publics et les voies.

ARTICLE Ud 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

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

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

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est fixée à l'article 13 par la définition d'un pourcentage de surface perméable minimal. Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée. Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ud2.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant

de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension limitée des constructions existantes ne peut pas excéder 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logements nouveaux, et dans la limite de 30m².

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

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

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Les toitures

Lorsqu'elles sont en pente, les toitures des constructions principales seront mises en œuvre de la façon suivante :

- recouvertes par les matériaux ayant l'aspect d'ardoise ou de zinc.
- végétalisées.

Les toitures vitrées seront autorisées.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les façades et pignons

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite, zinc.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. Sont interdits :
 - les plaques de béton moulé, ajourées ou non
 - les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
 - Les bâches plastiques et textiles

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une clôture constituée avec un muret, la hauteur de ce muret est limitée à 1,00m. Une hauteur supérieure des clôtures pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- La brande et les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles

- Les panneaux et lisses en PVC

Concernant les portails et les portillons, ils devront être bien intégrés dans la clôture.

ARTICLE Ud 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les parcelles bâties doivent comporter un minimum d'espaces verts ou d'espaces perméables fixé à 70% minimum.

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

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

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités de caractère artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement, aux équipements sportifs et de loisirs,
- Uip destinés aux activités portuaires, maritimes et touristiques,

ARTICLE Ui 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : « Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits »

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ui2.

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

En secteur Uia :

- les activités artisanales et de bureau ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- la loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activités,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m²,

En secteur Uip :

- les constructions, ouvrages, techniques et installations à condition d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

En tous secteurs :

- les aires de stationnement
- les installations d'intérêt public

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 780.

Le long de la RD 198, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité - téléphone

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation du bâti existant.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est fixée à l'article 13 par la définition d'un pourcentage de surface perméable minimal. Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En secteur Uia

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait de 5,00 mètres minimum par rapport à la limite de la voie et des emprises publiques.

En secteur Uip

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus haut
Uia	-	8m	10m	10m
Uip	4m	4m	8m	6m

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers ou en secteur Uip de sécurité publique (surveillance).

La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Clôtures

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En bordure d'espaces naturels, agricoles ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

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

ARTICLE Ui 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Ui 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles bâties doivent comporter au minimum 20% d'espaces verts ou d'espaces perméables.

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

ARTICLE Ui 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

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

La zone UL est destinée aux activités de loisirs et hébergement touristique.

Elle comprend les secteurs :

- ULa correspondant aux centres d'hébergement touristique ;
- ULb correspondant aux terrains de sports situés dans le bourg ;
- ULc correspondant aux campings accueillant des caravanes et mobil-homes ;
- ULd correspondant aux PRL Ar Bladennig ;
- ULh1 correspondant aux équipements du Kerver

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : « Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits »

Toutes les constructions et installations non visées à l'article 2.

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

En zone ULa :

- les constructions et installations directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone.
- les constructions à usage de local de permanence d'une surface de plancher maximum de 35m², de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

En zone ULb :

- la construction d'un local de permanence d'une surface de plancher maximum de 35m².

En zone ULc :

- les constructions et installations directement liées et strictement nécessaires au fonctionnement des campings, dans le cadre de la réglementation spécifique à cette activité.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

En zone ULd :

- l'extension du bâti existant à la date d'approbation du PLU constituant les équipements communs dans la limite de 30% de l'emprise au sol, sans pouvoir excéder 30m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) et le stationnement de résidences mobiles de loisirs (RML), dans le cadre de la réglementation spécifique aux PRL.

En zone ULh1 :

- les constructions réalisées en contiguïté du bâti existant dans la limite de 30% de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UL 3 : VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

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

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

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est fixée à l'article 13 par la définition d'un pourcentage de surface perméable minimal. Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

En zones ULa et ULb: Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

En zones ULc- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En zone ULd : les HLL doivent être implantées :

- En recul d'au-moins 1,00m par rapport à la voie privée du PRL
- En recul d'au-moins 10,00m par rapport à la route des Goahieu
- En recul d'au-moins 35m par rapport à la RD198

et emprises publiques.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toutes les zones : Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées en recul de 3,00m par rapport ces limites.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée comme suit, par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet :

Zone	Emprise au sol maximum
ULa	60%
ULb	5%
ULc	30%
ULd	HLL : 20% Equipements communs : voir article UL2
ULh1	Voir article UL2

NB : dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs, les dispositions des articles A111-7 3e et A111-9 3e du code de l'urbanisme s'appliquent. Elles prévoient que l'occupation maximale des hébergements (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes et tentes, à l'exclusion des auvents et terrasses amovibles) soit limitée à 30% de l'emplacement qui leur est dédié dans les campings (ULc) et 20% de l'emplacement qui leur est dédié dans les parcs résidentiels de loisirs (ULd).

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Zone	Sommet de façade	acrotère	faîtage	Point le plus haut
ULa	6,00m	6,00m	9,00m	8,00m
ULb	6,00m	6,00m	9,00m	8,00m
ULc	4,00m	4,00m	9,00m	6,00m
HLL en ULd	3,00m	3,00m	6,00m	6,00m
ULh1	9,00m	9,00m	11,00m	11,00m

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances et abris de jardin ne peut excéder 3,5m au faîtage, à l'acrotère ou au point le plus haut.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. Sont interdits :

- les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une clôture constituée avec un muret, la hauteur de ce muret est limitée à 1,00m. Une hauteur supérieure des clôtures pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- La brande et les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC

Concernant les portails et les portillons, ils devront être bien intégrés dans la clôture.

ARTICLE UL 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

En zone ULa, ULb : les parcelles doivent comporter un minimum d'espaces verts ou d'espaces perméables fixé à 50% de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

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

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel et/ou aux secteurs non bâtis du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP.

Les zones 1AU sont affectées à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat destinés à être urbanisés à court terme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Le secteur concerné par ces OAP devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur au moins 80% du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendances d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardin de plus de 12m².

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

ARTICLE 1AU3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Le long de la RD 198, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

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

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

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être

desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est fixée à l'article 13 par la définition d'un pourcentage de surface perméable minimal. Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

Le long de la RD 198, en l'absence de marges de recul figurant au règlement graphique, les

constructions doivent être implantées en recul de 5m par rapport à la voie et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

Pour les dépendances, lorsqu'elles sont réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et qu'elles sont ouvertes sur les voies et emprises publiques (présences d'une porte ou d'une fenêtre), elles peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées en recul de 3m par rapport ces limites.

Toutefois, dans la bande des 3 mètres, peuvent jouxter les limites séparatives :

- Les constructions dont la hauteur au sommet de façade et à l'acrotère ne dépassent pas 3,00m et 7,50m au point le plus haut.
- Les constructions d'une hauteur supérieur qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier de simultanément sur la parcelle contigüe.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour les constructions à vocation d'habitat.
- 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction pour les constructions à vocation d'activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

-

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus haut
1AU	6,00m	6,00m	9,00m	8,00m

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

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

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder 3.5 m au faîtage, à l'acrotère ou point le plus haut.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Les toitures

Lorsqu'elles sont en pente, les toitures des constructions principales seront mises en œuvre de la façon suivante :

- recouvertes par les matériaux ayant l'aspect d'ardoise ou de zinc.
- végétalisées.

Les toitures vitrées seront autorisées.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les façades et pignons

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite, zinc.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.
Sont interdits :
 - les plaques de béton moulé, ajourées ou non ;
 - les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
 - les bâches plastiques et textiles

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une clôture constituée avec un muret, la hauteur de ce muret est limitée à 1,00m. Une hauteur supérieure des clôtures pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- La brande et les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC

Concernant les portails et les portillons, ils devront être bien intégrés dans la clôture.

ARTICLE 1AU12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles bâties doivent comporter un minimum d'espaces verts ou d'espaces perméables fixé à 50% du terrain d'assiette du projet.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

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

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel et/ou aux secteurs non bâtis du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP.

Les zones 1AU_i sont affectées aux activités artisanales et de bureau compatibles avec l'habitat et aux équipements sportifs et de loisirs

Les zones 1AU_e sont affectées aux équipements publics d'intérêt collectif

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Le secteur concerné par ces OAP devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur au moins 80% du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendances d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AU_i et 1AU_e1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AU_i et 1AU_e2.

ARTICLE 1AU_i et 1AU_e2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone 1AU_i :

- les activités artisanales et de bureau ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- les équipements et installations liés à des activités sportives et de loisirs présentant un intérêt collectif.

- la loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m²,

En zone 1AUe : Les constructions, installations, aménagements et ouvrages relevant de la destination « équipements publics d'intérêt collectif et services publics ».

ARTICLE 1AU_i et 1AU_e 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 780.

Le long de la RD 198, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

ARTICLE 1AU_i et 1AU_e4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité et téléphone

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est fixée à l'article 13 par la définition d'un pourcentage de surface perméable minimal. Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUi et 1AUe5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUi et 1AUe6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait de 5,00 mètres minimum par rapport à la limite de la voie et des emprises publiques.

ARTICLE 1AUi et 1AUe7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

ARTICLE 1AU_i et 1AU_e8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU_i et 1AU_e9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU_i et 1AU_e10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus haut
1AU _i	-	8,00m	10,00m	10,00m

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers ou en secteur Uip de sécurité publique (surveillance).

ARTICLE 1AU_i et 1AU_e11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Clôtures

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En bordure d'espaces naturels, agricoles ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

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

ARTICLE 1AU_i et 1AUe12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE 1AU_i et 1AUe13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles bâties doivent comporter au minimum 20% d'espaces verts ou d'espaces perméables.

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel et/ou aux secteurs non bâtis du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP.

Les zones 1AULa sont affectées aux activités d'hébergement de loisirs, notamment de plein air

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Le secteur concerné par ces OAP devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur au moins 80% du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendances d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AULa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations non visées à l'article 1AULa 2.

ARTICLE 1AULa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations directement liées et strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone dans le cadre de la réglementation spécifique (salle multifonction, local vélo).
- L'implantation d'habitation légères de loisirs.
- Le stationnement de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 1AULa 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Le long de la RD 198, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

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

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

ARTICLE 1AULa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est fixée à l'article 13 par la définition d'un pourcentage de surface perméable minimal. Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AULa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AULa 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5,00m minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AULa 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au-moins 5,00m des limites séparatives.

ARTICLE 1AULa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AULa 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

L'emprise au sol maximum des constructions et installations est fixée à 15% du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AULa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus haut
1AULa	4,00m	4,00m	6,00m	6,00m

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

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

ARTICLE 1AULa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00m, doublée de haie végétale, sauf nécessité technique impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE 1AULa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AULa 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles bâties doivent comporter au-moins 70% d'espaces verts ou d'espaces perméables.

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

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

Les zones 2 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel et/ou aux secteurs non bâtis du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme sous réserve de respecter les OAP et de faire une modification du PLU. La zone 2AU comprend les sous-secteurs suivants :

- Les zones 2AU réservées à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU
- Les zones 2AU_i réservées aux activités artisanales et de bureau dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU

ARTICLE 2 AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1^{er} du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales

ARTICLES 2AU- 3 à 2AU- 9

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2 AU-2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

ARTICLE 2 AU- 11 à 2 AU- 14

Sans objet.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 3AU

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

Les zones 3AU correspondent aux secteurs à caractère naturel et/ou aux secteurs non bâtis du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du PLU. Cependant dans le cadre d'une modification, il est possible d'interchanger une zone 1AU avec une zone 3AU comme défini dans les dispositions générales.

ARTICLE 3AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU 2.

ARTICLE 3AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1^{er} du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales

ARTICLES 3AU- 3 à 3AU- 9

Sans objet.

ARTICLE 3AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 3 AU-2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtiage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient juxter.

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

ARTICLE 3AU- 11 à 3AU- 14

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

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

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites.
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) .

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).

En secteur Ab :

- les installations et les constructions.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

En secteur Azh

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - Comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau.

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructures de transport de grande ampleur...).

- Le camping et le caravanning, sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou groupées.

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

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) et de la CDPENAF

1 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

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

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

La loge de gardien nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activités, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteur Ab :

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

En secteurs Aa et Ab :

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou accolé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles 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.

En secteur Azh :

- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2 - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa et Ab :

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

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.
- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées

doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire

d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite des voies et des emprises publiques.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, NL. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, N... , proches.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4m à l'acrotère et au sommet de la façade,
- 9m au faîtage
- 6m au point le plus haut de la toiture.

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Les toitures pour les logements de fonctions autorisés

Lorsqu'elles sont en pente, les toitures des constructions principales seront mises en œuvre de la façon suivante :

- recouvertes par les matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou du zinc.
- végétalisées.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les toitures vitrées seront autorisées.

Les façades et pignons pour les logements de fonction autorisés

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite, zinc.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

En bordure d'espaces naturels, agricoles ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. Sont interdits :
 - les plaques de béton moulé, ajourées ou non
 - les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
 - Les bâches plastiques et textiles

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une clôture constituée avec un muret, la hauteur de ce muret est limitée à 1,00m. Une hauteur supérieure des clôtures pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- La brande et les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles

- Les panneaux et lisses en PVC

Concernant les portails et les portillons, ils devront être bien intégrés dans la clôture.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur Na :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Nds :

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2 ainsi que :

- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
- l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

En secteur Nzh :

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

- Le camping et le caravanning, sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou groupées.

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

En secteur Na:

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'une bonne qualité paysagère, la réalisation d'aires de stationnement naturelles paysagères aux abords de l'abbatiale et tous les aménagements nécessaires.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, la réalisation d'une extension du cimetière.
- les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales

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

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume

existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 10 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Le changement de destination :
 - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant
Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
 - Dans la bande des 100 mètres
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - au fonctionnement des aéroports,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29

mars 2004 (article R 146-2 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 et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que 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.
 - 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.
- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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

- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations et ouvrages strictement nécessaires :
- à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant

des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5m de la limite des voies et des emprises publiques.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieures à 3,00 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

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

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

Les toitures

Lorsqu'elles sont en pente, les toitures des constructions principales seront mises en œuvre de la façon suivante :

- recouvertes par les matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou de zinc.
- végétalisées.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les toitures vitrées seront autorisées.

Les façades et pignons

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite, zinc.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En bordure d'espaces naturels, agricoles ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. Sont interdits :
 - les plaques de béton moulé, ajourées ou non
 - les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
 - Les bâches plastiques et textiles

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une clôture constituée avec un muret, la hauteur de ce muret est limitée à 1,00m. Une hauteur supérieure des clôtures pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- La brande et les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC

Concernant les portails et les portillons, ils devront être bien intégrés dans la clôture.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

En secteur Nds :

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Na et Nds, pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Elle comprend quatre sous-secteurs :

- les zones NLa destinées aux espaces extérieurs de loisirs et d'hébergement de plein air (camping professionnel...)
- les zones NLb- destinées aux espaces extérieurs de camping et caravanning sur parcelle privative.
- la zone NLc destinée aux espaces extérieurs de loisirs et sportifs (parc, espaces verts terrains de sport...).
- la zone NLg destinée au terrain de golf du Kerver

ARTICLE NL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs NL

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N... - 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping- caravanning autorisé,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

En secteur NLa

- les habitations légères de loisirs
- les mobil-homes

En secteur NLb

- Toutes constructions et installations non visées à l'article NLb -2.

En secteurs NLc et NLq

- la pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

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

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

En tous secteurs NL

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- l'édification de constructions et d'installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

En secteur NLa

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)

En secteur NLb

- le camping et le caravanage sur parcelle privative pour une durée inférieure à 3 mois,

En secteur NLq

- l'édification de constructions ou installations strictement liées à la pratique du Golf,

ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

ARTICLE NL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au SMVM, dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour connaître les modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre en cas de projet, se référer aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial ainsi qu'aux dispositions indiquées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite des voies et des emprises publiques.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

NB : les dispositions des articles A111-7 3e et A111-9 3e du code de l'urbanisme s'appliquent dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Ils prévoient que soit l'occupation maximale des hébergements (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes et tentes, à l'exclusion des auvents et terrasses amovibles, soit limitée à 30% de l'emplacement qui leur est dédié dans les campings et 20% de l'emplacement qui leur est dédié dans les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4m à l'acrotère et au sommet de la façade,

- 9m au faîtage
- 6m au point le plus haut de la toiture.

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient juxter.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

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

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans leur environnement.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Les matériaux utilisés pour la réalisation des abris de jardins et leur mise en œuvre devront être de qualité.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)

- La brande et les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d’au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC.

ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L’annexe 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d’espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d’occupation des sols résultent de l’application des règles fixées au présent chapitre.

ANNEXES

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<u>HABITAT</u>	
habitat collectif :	– 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 300m ² de surface de plancher. Pour les deux-roues, 1m ² par logement réalisé dans le bâtiment.
habitat individuel	– 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements
Foyer de personnes âgées	– 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir (y compris deux roues)
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	– 1 place par logement au maximum

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<u>ACTIVITES</u> <i>Ces dispositions ne concernent pas les activités en zones Uab et Uac</i>	
Etablissement industriel ou artisanal	– Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.
Commerces	
Bureau - services	– 1 place pour 50m ² de SURFACE DE PLANCHER de la construction + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Hôtel	– 1 place par chambre
Restaurant / bar	– 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant/bar
<u>EQUIPEMENTS</u>	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	– 1 place par classe + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré	– 2 places par classe + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Etablissement hospitalier et clinique	– 100 % de la surface de plancher + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et loisirs, etc...	– Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur + prévoir aires spécifiques pour les deux roues

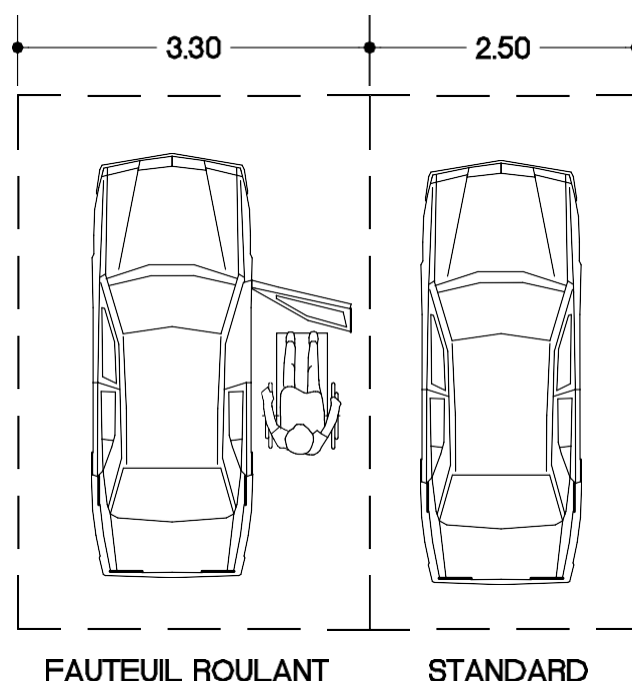
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

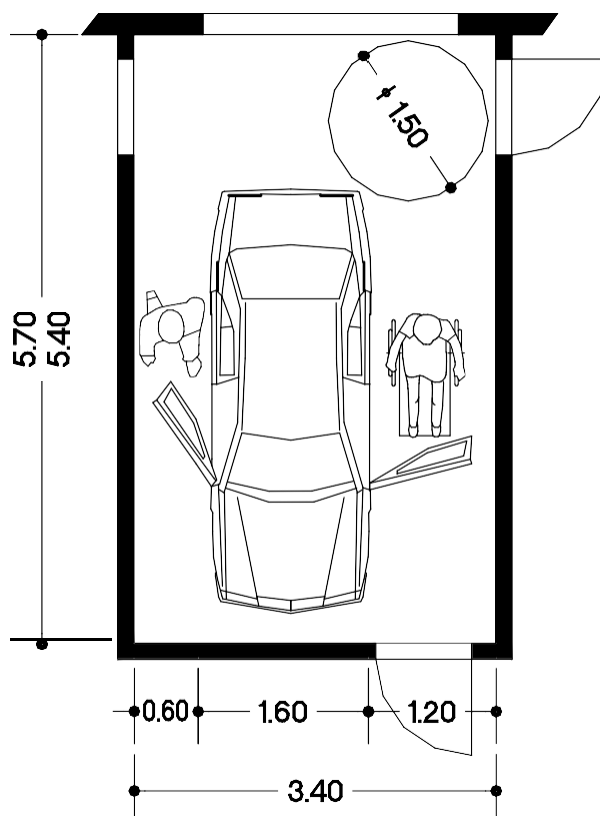
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de St Gildas, une des orientations stratégiques, définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est la préservation du patrimoine et du paysage. Un inventaire a été réalisé permettant de recenser :

- Les talus
- Les chemins ruraux et leurs abords (talus, murets, haies bocagère...).
- les parcs boisés.
- Les ensembles paysagers caractéristiques
- Le patrimoine

1/ Les haies

Suite à une délibération du 19 novembre 2009, une déclaration préalable est nécessaire sur l'ensemble du territoire avant toute coupe et abattage d'arbres, ou d'alignement d'arbres, et de haies, ou réseaux de haies naturelles, bocagères ou champêtres.

L'Intérêt des haies

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages.

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour l'eau pluviale
- Un lieu de vie
- Un paysage

Principes de préservation à respecter

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation, ...).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la replantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/ Les talus et les chemins

L'Intérêt

Les chemins recensés témoignent de l'histoire agricole et rurale de St Gildas. Ces chemins sont la plupart du temps bordés par des haies, talus et murets formant un ensemble caractéristique à protéger.

Ces chemins, outre leur intérêt pour la promenade et la randonnée constituent également des corridors pour la faune et la flore.

Principes de préservation à respecter

Tous travaux (coupe, élargissement, enrobé...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés si les travaux portent atteinte au chemin (non-respect des talus et murets, abattage d'arbre, imperméabilisation des sols...). Des mesures compensatoires pourront être imposées. La protection concerne le chemin et ses abords qui forment un ensemble cohérent (talus, murets, haies bocagères...).

3/ Les espaces verts et parcs boisés

Définition

Ces espaces correspondent principalement :

- à des parcs boisés sur des propriétés bâties
- à des espaces verts

Ils présentent un intérêt écologique et paysager.

Principes de préservation à respecter

- Les bois doivent être entretenus et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation, ...).

4/ les ensembles paysagers caractéristiques

Cet espace correspond :

- à un secteur spécifique de la commune au sud de l'agglomération en continuité du bourg. Il est composé de nombreuses propriétés bâties avec de grands parcs boisés entourés de murs de pierres. Les maisons sont à peine perceptibles depuis les voies publiques.
- à des parcs boisés sur des propriétés bâties
- à des espaces verts

Principes de préservation à respecter

Construction

Toute démolition de construction sera soumise à un permis de démolir

Clôtures

Les clôtures existantes sous forme de murs de pierres sont à conserver et à entretenir à l'identique.

Parcs boisés

Les bois doivent être entretenus et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.

Tous travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation, ...).

5/Le petit patrimoine rural

Définition

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- l'habitat
- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémoration (chapelle, calvaire...)
- toute production artistique

Principes de préservation à respecter

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constituent un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

6/Le bâti patrimonial

Définition

Le bâti patrimonial sur St Gildas est principalement constitué de bâti vernaculaire regroupé dans les différents hameaux. Il fait l'objet d'un zonage spécifique au règlement graphique et écrit.

La commune abrite cependant un patrimoine bâti du début du siècle issu du développement du balnéaire. Ce bâti est disséminé sur le territoire et est aujourd'hui englobé dans l'enveloppe urbaine. Il ne fait pas l'objet de zonage spécifique mais bénéficie d'une protection au titre des éléments du paysage à préserver.

Ce bâti patrimonial du siècle dernier est constitué par différents types d'architecture caractéristiques :

- maison avec pignon sur rue
- maison à fronton
- maison avec toiture en croupe
- maison avec toiture en faux L
- maison de capitaine
- bâti qui ne relève pas forcément d'un type précis car constitué de créations plus particulières et uniques.

Leur classement se justifie en raison de leur :

- intérêt architectural (volumes, matériaux, accessoires...)
- état de conservation (un bâti dénaturé ou banalisé par des modifications liées à une extension ou rénovation ne sera pas recensé)
- environnement (espaces arborés, dépendances, clôtures...)

Principes de préservation à respecter

Comme énoncé dans les dispositions générales du règlement écrit, le permis de démolir s'impose pour tous les édifices identifiés comme des éléments du paysage à préserver.

Tous travaux d'extension ou de rénovation devront respecter les caractéristiques majeures du bâti :

- Axe faîtage,
- Proportion rectangulaire des ouvertures,
- Organisation de la façade (rythme des ouvertures)
- Cheminée dans le prolongement du mur pignon

- Élément de décoration

Certains éléments de transformation ou de rénovation sont interdits :

- Sur la toiture, les chiens assis et fenêtres de toit disproportionnés ou cassant le rythme de la façade.
- Les volets roulants avec des caissons extérieurs sans parement
- Les éléments de clôture ou balustrade non ajourés ou éloignés du modèle d'origine

7/Les cônes de vue

Définition

Les cônes de vue identifiés au PLU sont issus du SCOT et du POS précédent. Ils garantissent l'accès aux points de vue les plus caractéristiques de la commune.

Principes de préservation à respecter

- les constructions ou extensions des constructions éventuellement autorisées ainsi que les clôtures ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et les zones urbanisées vers la mer ou des étangs.
- Sur les parcelles concernées, les plantations ne doivent pas créer un effet écran depuis les voies et zones urbanisées en direction de la mer ou des étangs.

ANNEXE n° 3

ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

Espèces invasives - définitions

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

Invasive avérée : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Invasive potentielle : Plante non indigène* présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne.

Invasives avérées :

- Allium triquetrum L. - Ail triquètre
- Azolla filiculoides Lam. - Azolle fausse-fougère
- Baccharis halimifolia L. - Sénéçon en arbre
- Bidens frondosa L. - Bident à fruits noirs
- Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus - Griffes de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
- Carpobrotus acinaciformis / edulis - Griffes de sorcière sensu lato
- Carpobrotus acinaciformis x edulis - Griffes de sorcière hybride

- *Carpobrotus edulis* (L.) N.E.Br - Griffe de sorcière
- *Cortaderia selloana* (Schult. &Schult.f.) Asch. & Graebn. - Herbe de la Pampa
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne - Crassule de Helms
- *Egeria densa* Planch. - Egérie dense
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f. -Hydrocotyle à feuilles de renoncule
- *Impatiens glandulifera* Royle - Balsamine de l'Himalaya
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss - Grand lagarosiphon
- *Lathyrus latifolius* L. - Gesse à larges feuilles
- *Laurus nobilis* L. - Laurier-sauce
- *Lemna minuta* Kunth - Lentille d'eau minuscule
- *Ludwigia peploides* (Kunth)P.H.Raven - Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
- *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H. Har ;, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet - Jussie à grandes fleurs
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.)Verdc. – Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
- *Paspalum distichum* L. - Paspale à deux épis
- *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn. ; *Rubrivena polystachya* (C.F.W.Meissn.) M.Král - Renouée à nombreux épis
- *Prunus laurocerasus* L. - Laurier-cerise, Laurier-palme
- *Reynoutria japonica* Houtt. - Renouée du Japon
- *Reynoutria x bohemica* Chrtek & Chrtková - Renouée de Bohême
- *Rhododendron ponticum* L. - Rhododendron pontique
- *Senecio cineraria* DC. ; *Jacobaea maritima* (L.) Pelser & Meijden Cinéraire maritime
- *Spartina alterniflora* Loisel. - Spartine à feuilles alternes
- *Spartina x townsendii* H. Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.)
- Lambinon & Maquet ; *Spartina anglica* C.E.Hubb.- Spartine anglaise

Invasives potentielles :

- *Acacia dealbata* Link - Mimosa d'hiver
- *Acer pseudoplatanus* L. - Erable sycomore
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle - Ailanth glanduleux, Faux vernis du Japon
- *Ambrosia artemisiifolia* L. - Ambroisie à feuilles d'Armoise
- *Anthemis maritima* L. - Anthémis maritime
- *Buddleja davidii* Franch. - Arbre à papillon
- *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd. - Claytone de cuba, Claytone perfoliée,
- *Cornus sericea* L. - Cornouiller soyeux
- *Cotoneaster franchetii* D.Bois - Cotoneaster de Franchet
- *Cotoneaster horizontalis* Decne. - Cotonéaster horizontale
- *Cotoneaster simonsii* Baker - Cotonéaster de Simons
- *Cotoneaster x watereri* Exell
- *Cotula coronopifolia* L. - Cotule pied-de-corbeau

- *Crocasmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br., - Montbretia
- *Cuscuta australis* R.Br. ; *Cuscuta scandens* Brot. - Cuscute australe
- *Cyperus esculentus* L. -Souchet comestible
- *Datura stramonium* L. subsp. *Stramonium* - Stramoine, *Datura officinal*, Pomme-épineuse
- *Elaeagnus angustifolia* L. - Olivier de Bohême
- *Elaeagnus x submacrophylla* Servett- Chalef de Ebbing
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John - Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
- *Epilobium adenocaulon* Hausskn. ; *Epilobium ciliatum* Raf. - Epilobe cilié
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier - Berce du Caucase
- *Impatiens balfourii* Hook.f- Balsamine de Balfour, Balsamine rose
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell - Lindernie fausse-gratiole
- *Lobularia maritima* (L.) Desv. - Alysson maritime
- *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch - Vigne-vierge commune
- *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl *Petasites pyrenaicus* (L.) G.López - Pétasite odorant
- *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn. ; B.Mey. & Scherb. subsp. *Hybridus* - Pétasite officinal
- *Pyracantha coccinea* M.Roem. - Buisson ardent
- *Robinia pseudoacacia* L. - Robinier faux-acacia
- *Rosa rugosa* Thunb. - Rosier rugueux
- *Senecio inaequidens* DC. - Séneçon du Cap
- *Yucca gloriosa* L. - Yucca glorieux

ANNEXE 4 : LISTE DES VILLAS PROTEGEES

Liste des « villas » recensées et protégées au règlement graphique au titre du L123-1-5, 7°

- parcelle OB 957
- parcelle OA1221
- parcelle AP 149
- parcelle AP 211
- parcelle AP 218
- parcelle AP 14
- parcelle AN 21
- parcelle AO 119
- parcelle AO 175
- parcelles AO 256 et 257
- parcelle AM 18
- parcelle AM 15
- parcelle AM37
- parcelle AM 40
- parcelle AL 54
- parcelle AI 171
- parcelle AI 172
- parcelle AI 126
- parcelle AI 394
- parcelle AI 3