

COMMUNE DE SURZUR

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 REGLEMENT ECRIT

VU pour être annexé à la délibération de la séance du Conseil Municipal
du 12 novembre 2024

Le Maire,



Table des matières

PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	5
TITRE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
TITRE 2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	6
TITRE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	8
TITRE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES	9
TITRE 6 - DEFINITIONS	9
TITRE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE.....	13
TITRE 8 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES	19
TITRE 9 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT	20
TITRE 10 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	20
TITRE 11 – CHANGEMENT DE DESTINATION	21
TITRE 12 – GESTION DES EAUX PLUVIALES	22
TITRE 13 – SUBMERSION MARINE	22
TITRE 14 – GONFLEMENT/RETRAIT D'ARGILES	23
TITRE 15 – DECHETS.....	23
TITRE 16 – LISTE DES PLANTES A CROISSANCE LENTE PRECONISEES.....	23
TITRE 17 – LISTE DES PLANTES INVASIVES INTERDITES	24
TITRE 18 – STATIONNEMENTS.....	26
TITRE 19 – MIXITE SOCIALE	30
TITRE 20 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	30
TITRE 21 – LINEAIRE COMMERCIAL	31
TITRE 22 – PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE	31
TITRE 23 – VOIRIE.....	31
PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES.....	32
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua.....	33
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	33
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	34
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	38

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub.....	41
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	41
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	42
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	45
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uc	47
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	47
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	48
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	51
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui	54
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	54
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	54
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	56
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ue.....	59
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	59
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	59
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	61
PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER.....	63
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU	64
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	64
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	65
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	66
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU	69
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	69
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	70
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	71

PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES	72
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A	73
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	73
Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre :	77
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	77
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	81
PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES.....	84
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N	85
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	85
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	90
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	94
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ni	97
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	97
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	97
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	100
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NL	102
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	102
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	103
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX	106
ANNEXES.....	108
ANNEXE 1 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE	109
ANNEXE 2 : RISQUE DE GONFLEMENTS/RETRAIT D'ARGILES.....	110
ANNEXE 3 : CHARTE DE L'ARBRE	111

PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

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

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

TITRE 2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET 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 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent 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 » du présent PLU, notamment
- Les dispositions des articles L 104-1 à L 104-3 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions des articles L 113-8 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 règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10

du Code de l'Environnement.

- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme,

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 07 octobre 2019.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 07 octobre 2019.
- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 07 octobre 2019.
- En vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU au Titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- En vertu de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement

TITRE 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.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation : les zones 1AU immédiatement constructibles et les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situés dans les zones agricoles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situés dans les zones naturelles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions des articles L151-1 et L151-2 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.

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'un sinistre survenu 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,
- 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,

- L'accessibilité des personnes handicapées au logement.
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme.

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.

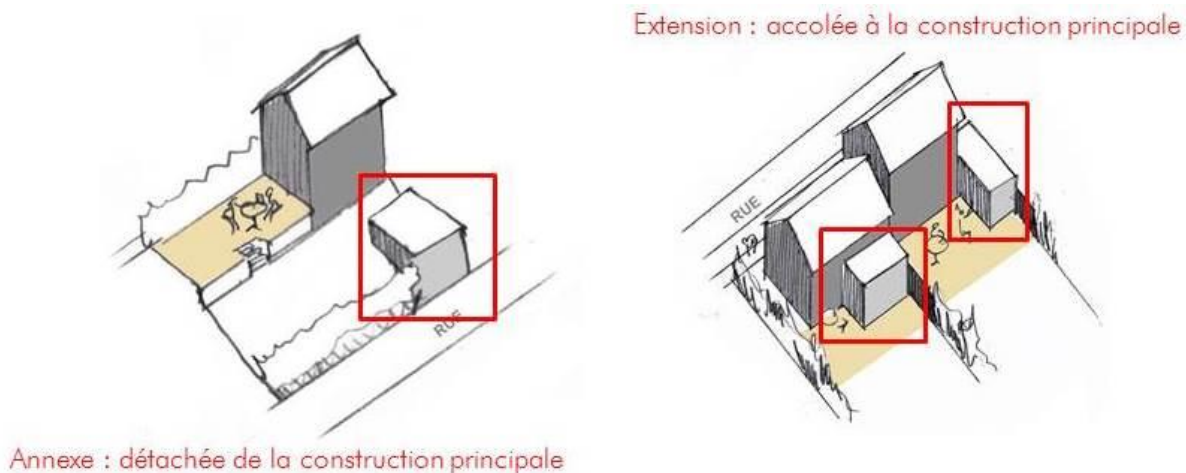
TITRE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

TITRE 6 - DEFINITIONS

- **Acrotère** : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)
- **Annexe** : Construction secondaire détachée de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (abri de jardin, garage, piscine, remise, etc.), elle ne peut constituer un nouveau logement.



- **Attique** : Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au-moins 1,00m des façades donnant sur les voies et emprises publiques. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Dans le cas d'une construction dont la façade est à une distance inférieure ou égale à 5,00m de l'axe de la voie ou de l'emprise publique, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à la hauteur de l'attique.

- **Bardage** : le bardage est entendu ici comme un élément de revêtement de façade transformant l'aspect initial du bâtiment (bardage bois, ardoise, PVC...).

- **Construction, ou installation d'intérêt collectif** : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

- **Construction de 2nd rang** : construction se situant à l'arrière d'une construction de 1^{er} rang, et ne présentant pas de façade ou de pignon sur la rue. De ce fait, les constructions de 2nd rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Emprise au sol** : Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, 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.

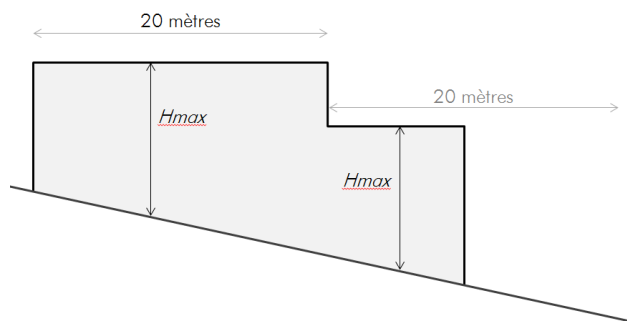
La globalisation du CES est autorisée pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est fixée à partir d'un point de référence.

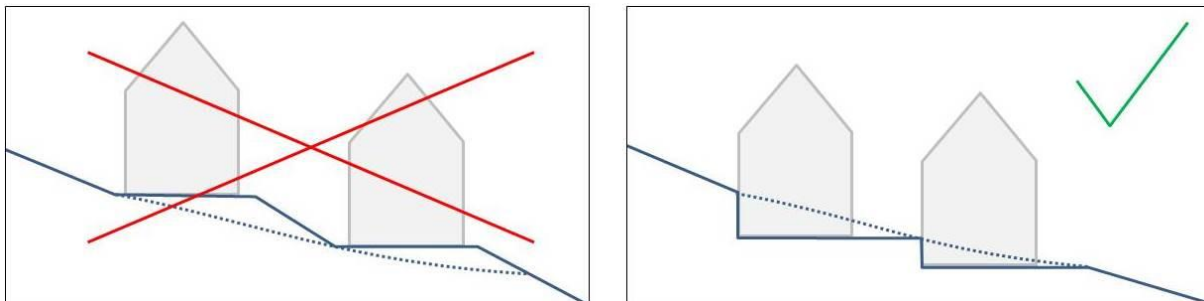
Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

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



- Le niveau du sol, pris au fil d'eau de la voie, au droit de la construction pour les implantations à l'alignement de la voie ;
- Le terrain naturel en tous points de la construction dans le cas d'un recul par rapport à la voie et pour les parties de la construction situées à plus de 12m de l'alignement ;
- Le sommet de façade : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point

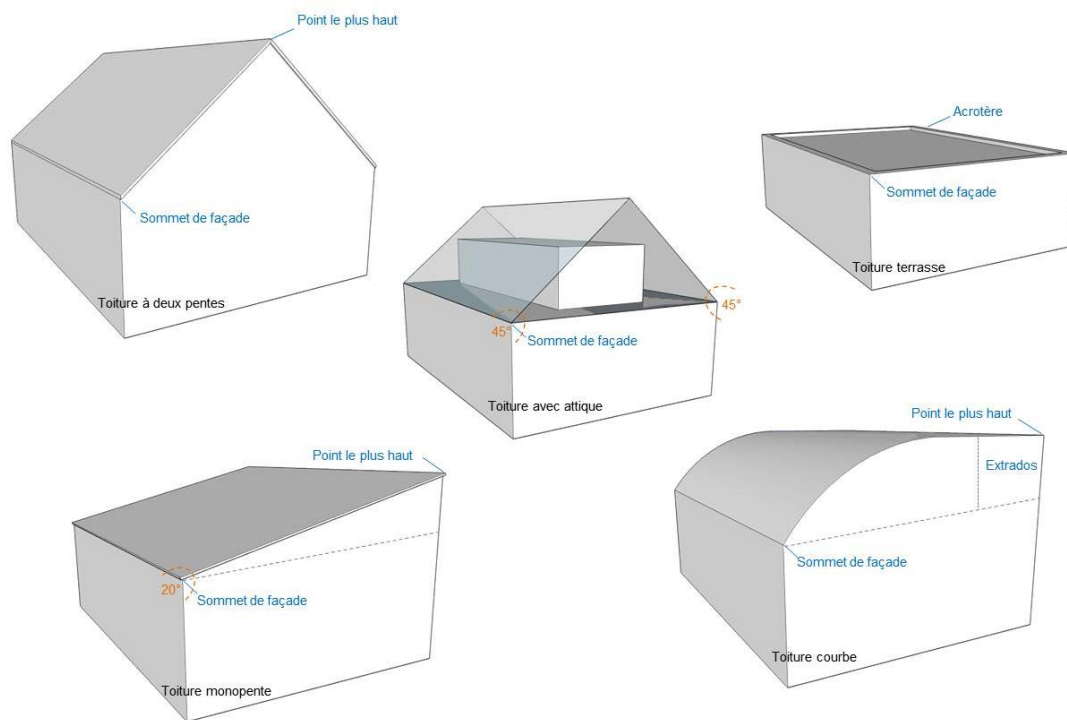
- L'acrotère : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)
- Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture
Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.



Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à pentes : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 45°.
- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point.
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.
- Toiture monopente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 15 et 20°.
- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par rapport au sommet de façade.

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

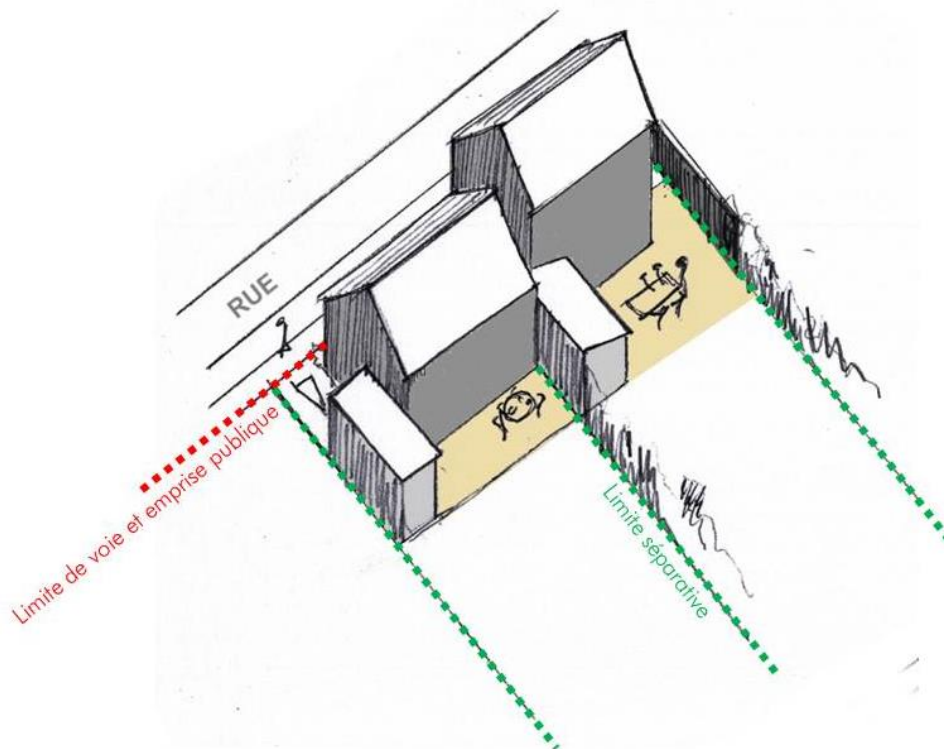


• Limite de voies et emprises publiques

- ✓ **Voies :** Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique, y compris les voies des lotissements privés. Les chemins d'exploitation, les chemins ruraux ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- ✓ **Emprises publiques :** aires de stationnement, places, emplacements réservés dédiés aux voies.

• **Limites séparatives :** il s'agit des limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Il peut s'agir de limite séparative latérale ou de limite séparative de fond de parcelle.

L'illustration ci-après représente ces deux types de limites.



- **Opération d'aménagement d'ensemble** : projet d'aménagement qui porte sur la totalité d'un terrain ou d'un secteur afin d'en assurer la cohérence. Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les OAP peuvent prévoir des tranches opérationnelles.
- **Surface de plancher** : Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

TITRE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE.

Charte de l'arbre

La commune possède un patrimoine arboré de qualité et très diversifié. La coexistence de l'arbre et de l'urbain s'inscrit plus globalement dans la protection du vivant et de la biodiversité sur le territoire communal.

En effet, les arbres sont indispensables à la qualité de vie des Surzurois, à la santé, à la biodiversité, et à la capacité à réagir au réchauffement climatique. De ce fait, la commune a développé ces dernières années une politique en faveur de la nature, et, plus spécifiquement, de l'arbre dans la commune.

La commune a ainsi adopté lors du Conseil Municipal du 4 juillet 2022 une Charte de l'arbre. Cette dernière est annexée au présent règlement.

BAREME DE VALEUR DES ARBRES

La multiplication des 4 indices ci-dessous produit un résultat correspondant sensiblement aux frais de remplacement de l'arbre considéré par un arbre identique, pour autant qu'il se trouve dans le commerce, en même grosseur, y compris les frais de transport et de plantation.

2-1 – Indice selon l'espèce et la variété

Cet indice est basé sur le prix de vente moyen au détail de l'espèce et de la variété concernée appliqué par les pépiniéristes professionnels pour l'année en cours.

La valeur retenue est égale au dixième du prix de vente à l'unité d'un arbre 10/12 (feuillus) ou 150/175 (conifère).

2-2 – Indice selon la valeur esthétique et l'état sanitaire

La valeur de l'arbre est affectée d'un coefficient variant de 1 à 10 en fonction de la beauté, de la

vigueur, de l'état sanitaire et de la situation de l'arbre.

- 10 : sain, vigoureux, solitaire remarquable ;
- 09 : sain, vigoureux, en groupe de 2 à 5 remarquable ;
- 08 : sain, vigoureux, en groupe ou en alignement ;
- 07 : sain, végétation moyenne, solitaire ;
- 06 : sain, végétation moyenne, en groupe de 2 à 5 ;
- 05 : sain, végétation moyenne, en groupe ou en alignement ;
- 04 : peu vigoureux, âgé solitaire ;
- 03 : peu vigoureux, en groupe ou malformé ;
- 02 : sans vigueur, malade ;
- 01 : sans vigueur.

2-3 – Indice selon la situation

Pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale. Le développement se trouve perturbé dans les agglomérations en raison du milieu défavorable.

L'indice est de : 10 au sein des zones Ua du PLU

08 au sein des zones Ub et Uc du PLU de la commune de Surzur

06 en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune de Surzur

2-4 - Dimension

La dimension des arbres est donnée par leur circonférence en centimètre à 1 m du sol. L'indice exprime l'augmentation de la valeur en fonction de l'âge, mais tient compte de la diminution des chances de survie pour les arbres les plus âgés.

Dimension (cm)	Indice	Dimension (cm)	Indice	Dimension (cm)	Indice
10 à 14	0,5	140	14	340	27
15 à 22	0,8	150	15	360	28
23 à 30	1	160	16	380	29
40	1,4	170	17	400	30
50	2	180	18	420	31
60	2,8	190	19	440	32
70	3,8	200	20	460	33
80	5	220	21	480	34
90	6,4	240	22	500	35
100	8	260	23	600	40
110	9,5	280	24	700	45
120	11	300	25		
130	12,5	320	26		

Éléments du paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du Code de l'urbanisme) :

Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme participant aux continuités écologiques sont soumis à déclaration préalable. Les dispositions s'appliquant à ces éléments sont détaillées ci-après.

Ces éléments sont cartographiés sur les planches du règlement graphique. Les éléments ci-dessous définissent les possibilités d'aménagement liés à ces éléments, préservés au titre des éléments du paysage (L151-23 du code de l'urbanisme).

- **Les haies :**

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 est cartographiée sur les planches du règlement écrit, 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.

NB : une partie des linéaires bocagers situés dans le bourg sont protégés par des orientations d'aménagement et de programmation et non au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Se référer au titre 21 des présentes dispositions générales ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

- **Les cours d'eau :**

L'inventaire des cours d'eau figure sur les planches du règlement graphique du présent PLU.

Selon les secteurs, une marge de recul de 35m classée inconstructible s'applique de part et d'autre du lit.

Dans le secteur du Lobreont, cette marge de recul est réduite à 20m dans le périmètre de la zone 2AUa. Des études approfondies pourront être menées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou en phase opérationnelle, pour déterminer le recul exact et les aménagements envisageables à proximité du ruisseau.

- **Les zones humides :**

L'inventaire des zones humides est annexé au présent PLU.

Les zones humides inventoriées figurent sur les planches graphiques du présent règlement, elles ont vocation à être protégées.

Les dispositions ci-après doivent être strictement respectées :

Sont interdits en zone humide :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus au paragraphe suivant ;
- 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,
 - ✓ travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - ✓ boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Les possibilités données ci-après ne sauraient être autorisées dans des zones humides

dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

Sont autorisés en zone humide :

- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui, pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones (lagunages). La réalisation de ces ouvrages devra faire l'objet d'une étude d'impact approfondie, et la destruction éventuelle de zones humides liées à ces aménagements devront obligatoirement faire l'objet de mesures compensatoires ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon 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 et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,
 - ✓ Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Boisements protégés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :

• **Le classement des terrains en Espace Boisé Classé** au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Les coupes et abattages d'arbres 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 R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

Des coupes et abattages sont possibles uniquement en faveur du Service Régional de l'Archéologie afin d'assurer la protection du patrimoine mégalithique et/ou archéologique.

• **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 que soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme relevant du patrimoine bâti sont soumis à déclaration préalable. Les dispositions s'appliquant à ces éléments sont détaillées ci-après.

Ces éléments sont cartographiés sur les planches du règlement graphique. Les éléments ci-dessous définissent les possibilités d'aménagement liés à ces éléments, préservés au titre des éléments du paysage (L151-19 du code de l'urbanisme).

- **Le petit patrimoine rural**

Définition : on appelle petit patrimoine rural et maritime « 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 :

- 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 commémorations (chapelle, calvaire...)

Principes de préservation à respecter : ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les abords devront être entretenus et devront 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.

Tous travaux sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril le caractère patrimonial de l'élément.

- **Le patrimoine architectural**

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial sont repérés sur les planches graphiques du présent règlement.

Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de ces bâtiments, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, selon, les conditions définies au R421-28 du CU.
- Les changements de teinte des constructions devront faire l'objet d'une déclaration préalable.
- La rénovation / restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant et prendre en compte le caractère du bâti environnant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, ...).
- On doit veiller à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que ceux nécessaires à la bonne économie du projet.
- Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local, sous réserve qu'elles respectent des dispositions ci-avant.
- Dans le cas d'une extension, les dispositions suivantes doivent être respectées:
 - ✓ L'extension devra être réalisée en harmonie avec le site bâti ;

- ✓ Les toitures seront à deux pentes, en ardoise, en chaume ou matériaux d'aspect et de tenue similaire ;
- ✓ Les lucarnes devront être en continuité de la façade, à cheval sur le plan vertical de façade, et s'harmoniser avec les lucarnes observées sur le bâti traditionnel environnant.
- ✓ Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés, sous réserve d'être de couleur sombre et intégrés à la toiture.

Le patrimoine archéologique :

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L522- 4, L522-5, L523-1, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du Patrimoine,
- Articles L311-1, L315-1 et R111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

TITRE 8 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

La commune de SURZUR est assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »). Par conséquent :

- **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 121-8 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 L 121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 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 121-13 du Code de l'Urbanisme. La carte des Espaces Proches du Rivage est présentée dans le rapport de présentation, dans la partie relative à l'état initial de l'environnement.
- **Dans la bande des 100m** : en vertu des articles L121-16 à L121-18 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du

rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. De plus, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits

- **Dans les espaces remarquables du littoral** : en vertu des articles L121-23 du code de l'urbanisme, le PLU préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver. Les articles L121-24 à L121-26 du code de l'urbanisme définissent les aménagements, installations et constructions autorisés dans ces espaces, ainsi que, le cas échéant, les procédures pour les réaliser.

- **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.

TITRE 9 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

TITRE 10 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La règle concernant l'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles ou constructions de « second rang ».

- En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

- En application de l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme, elle ne s'applique pas :
 - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - ✓ aux réseaux d'intérêt public.

- En application de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la

sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TITRE 11 – CHANGEMENT DE DESTINATION

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation.

Les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

1° Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole ; exploitation forestière.

2° Habitation : logements ; hébergements

3° Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail ; restauration ; commerce de gros ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma.

4° Équipements d'intérêt collectif et service public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; salle d'art et de spectacles.

5° Autres activités du secteur secondaire et tertiaire : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination au sens du présent PLU lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par les articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

Suite au changement de destination, dans le cas de rénovation ou de réhabilitation, les prescriptions données au titre 8 des présentes dispositions générales au sujet du patrimoine architectural s'appliquent.

Concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique et dont le changement de destination est autorisé en zone A et N : seuls les bâtiments présentant une surface minimum de **50 m²** peuvent être identifiés.

Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : L'autorisation d'urbanisme pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.

Pour rappel, l'article L111-3 du Code rural précise que :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout

changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent».

TITRE 12 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Gestion des eaux pluviales à la parcelle

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe et extension, inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur de projet doit se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU pour connaître les modalités relatives à l'imperméabilisation des sols.

TITRE 13 – SUBMERSION MARINE

SURZUR est concerné par le risque de Submersion marine.

Le territoire est couvert par la carte de zone basse qui représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 101-2 et R 111-2 du Code de l'Urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 figure à l'annexe 1 du présent règlement, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 et des cartes de submersion marine +0,20cm et + 0,60cm.

TITRE 14 – GONFLEMENT/RETRAIT D'ARGILES

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », la construction est possible et autorisée si elle respecte les dispositions constructives préconisées par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). La carte d'aléa sur la commune et les préconisations du BRGM figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

TITRE 15 – DECHETS

Les opérations de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément à l'avis de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devra figurer au plan de masse des opérations.

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

TITRE 16 – LISTE DES PLANTES A CROISSANCE LENTE PRECONISEES

La liste des espèces végétales préconisées présentée ci-dessous est extraite du guide « Mon jardin zéro déchets » produit par la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Ce guide porte sur les moyens de réduire et de valoriser les déchets issus des jardins.

Feuillage caduc :

- Arbre à faisan
- Aronie à feuille d'arbousier
- Chèvrefeuille arbustif d'hiver
- Cognassier du Japon
- Cornouiller à bois jaune
- Deutzia « Rosealind »
- Lilas « Dark Purple »
- Mauve en arbre « Barnsley »
- Physoscarpe à feuille d'Obier
- Seringat ou Jasmin des poètes
- Spirée Van Houttei
- Symphorine ou arbre aux perles
- Viorne « Popcorn »
- Weigélie « Red Prince »

Feuillage persistant :

- Arbre au poivre
- Epine-vinette de Darwin

- Eriostemon myoporoides
- Goyavier du Brésil
- Grévillier à feuilles de Genévrier
- Laurier tin « Lisarose »
- Nerprun « Variegatus »
- Oranger du Mexique
- Osmanthe 3 couleurs
- Pittosporum du Japon « Gold Star »
- Rince-bouteille
- Troène « Lemon and Lime »

Feuillage semi-persistant :

- Abélia « Edouard Goucher »
- Epine-vinette pourpre
- Genêt de Porlock
- Troène « Musli »

TITRE 17 – LISTE DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

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 et par le SAGE Vilaine. Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, les plantations invasives sont interdites.

Invasives avérées :

- *Ambrosia artemisiifolia* L. – Abroisie à feuilles d'armoise
- *Azolla filiculoides* Lam. - Azolle fausse-fougère
- *Baccharis halimifolia* L. - Sèneçon en arbre
- *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis* - Griffe de sorcière sensu lato
- *Carpobrotus acinaciformis* x *edulis* - Griffe de sorcière hybride
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne - Crassule de Helms
- *Elodea canadensis* Michaux – Elodée du Canada
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St. John - Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
- *Egeria densa* Planch. - Egérie dense
- *Heracleum mantegazzianum* gr. – Berce du Caucase
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f. -Hydrocotyle à feuilles de renoncule
- *Impatiens balfourii* Hooker fil. – Balsamine de Balfour
- *Impatiens capensis* Meerb – Balsamine du Cap
- *Impatiens glandulifera* Royle - Balsamine de l'Himalaya
- *Impatiens parviflora* DC. - Balsamine
- *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
- *Petasites fragrans* – Pétasite odorante
- *Petasites hybridus* – Pétasite hybride
- *Polygonum polystachyum* C.F.W. Meissn. ; *Rubrivina polystachya* (C.F.W.

- Meissn.) M.Král - Renouée à nombreux épis
- Reynoutria japonica Houtt. - Renouée du Japon
 - Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková - Renouée de Bohême
 - Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai – Renouée de Sakhaline
 - Senecio cineraria DC. ; Jacobaea maritima (L.) Pelser & Meijden Cinéraire maritime
 - Lambinon & Maquet ; Spartina anglica C.E. Hubb. - Spartine anglaise

Invasives potentielles :

- Acacia dealbata Link - Mimosa d'hiver
- Acer negundo – Erable negundo
- Acer pseudoplatanus L. - Erable sycomore
- Ailanthus altissima (Mill.) Swingle - Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon
- Allium triquetrum L. - Ail triquètre
- Ambrosia artemisiifolia L. - Ambrosie à feuilles d'Armoise
- Anthemis maritima L. - Anthémis maritime
- Aster lanceolatus Willd. – Aster lancéolé
- Aster novi-belgii gr. – Aster de Virginie
- Aster squamatus (Sprengel) Hieron. – Aster écaillé
- Bidens connata Willd. – Bident soudé
- Bidens frondosa L. - Bident feuillé
- Buddlejia davidii Franch. - Arbre à papillon
- Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus - Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
- Carpobrotus edulis (L.) N.E. Br - Griffe de sorcière, Ficoïde comestible
- Claytonia perfoliata Donn ex Willd. - Claytonie de Cuba, Claytonie perfoliée
- Conyza bonariensis (L.) Cronq. – Vergerette de Buenos Aires
- Conyza canadensis (L.) Cronq. – Vergerette du Canada
- Conyza floribunda H.B.K – Vergerette à fleurs nombreuses
- Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker – Vergerette de Sumatra
- Cornus sericea L. - Cornouiller soyeux
- Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn. - Herbe de la Pampa
- 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
- Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br., - Montbretia
- Cuscuta australis R.Br. ; Cuscuta scandens Brot. - Cuscuta australe
- Cyperus esculentus L. - Souchet comestible
- Datura stramonium L. subsp. Stramonium - Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
- Eichhornia crassipes (Mart.) Solms – Jacinthe d'eau
- Elaeagnus angustifolia L. - Olivier de Bohême
- Elaeagnus x submacrophylla Servett- Chalef de Ebbing
- Epilobium adenocaulon Hausskn.; Epilobium ciliatum Raf. - Epilobe cilié
- Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier - Berce du Caucase
- Lemna minuta HBK – Lentilles d'eau minuscules
- Lemna turionifera Landolt – Lenticule à turion
- Lindernia dubia (L.) Pennell - Lindernie fausse-gratiolle
- Lobularia maritima (L.) Desv. - Alysson maritime

- Parthenocissus inserta (A. Kern.) Fritsch - Vigne-vierge commune
- Paspalum dilatatum Poiret – Millet bâtard
- Paspalum distichum L. - Paspale à deux épis
- Phytolacca americana L. – Raisin d'Amérique
- Pistia stratiotes L. – Laitue d'eau
- Prunus laurocerasus L. - Laurier-cerise, Laurier-palme
- Pyracantha coccinea M. Roem. - Buisson ardent
- Rhododendron ponticum L. - Rhododendron pontique
- Robinia pseudoacacia L. - Robinier faux-acacia
- Rosa rugosa Thunb. - Rosier rugueux
- Spartina alterniflora Loisel. - Spartine à feuilles alternes
- Spartina x townsendii H. Groves & J. Groves var. anglica (C.E. Hubb.) – Spartine anglaise
- Senecio inaequidens DC. - Sénéçon du Cap
- Yucca gloriosa L. - Yucca glorieux

TITRE 18 – STATIONNEMENTS

1- généralités

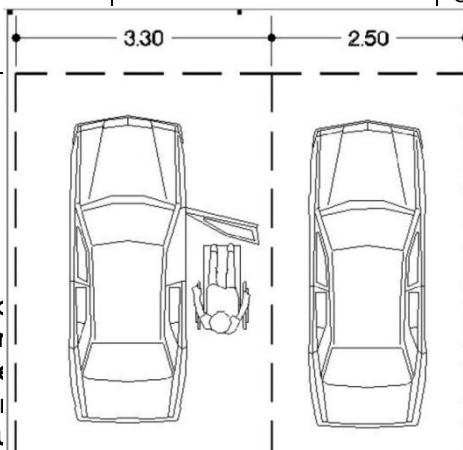
Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées :

- soit sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- soit sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU ;
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Destination et sous destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir
Habitat	Habitat collectif	Tout espace de stationnement des opérations d'habitat collectif doit être perméable. 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements Pour les deux-roues motorisés, 2m ² par logement réalisé dans le bâtiment
	Habitat individuel	Maison individuelle hors lotissement : 2 places par logement Opération d'aménagement ou de construction de moins de 4 lots ou logements : 2 places par logement hors construction Opération d'aménagement ou de construction de plus de 4 lots ou logements <u>en zone Ua</u> : 2 places par logement hors construction + 1 place banalisée pour 2 lots ou 2 logements groupés

		Opération d'aménagement ou de construction de plus de 4 lots ou logements <u>hors zone Ua</u> : 2 places par logement hors construction + 1 place banalisée par lot ou par logement
	Structures d'hébergement : Foyers, EPHAD ; résidences services, habitat communautaire	1 place pour 2 logements
	Résidence de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux-roues motorisés, 2m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
	Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L151-35 du CU)	1 place par logement
Commerces et activités de services*	Commerces de détail	Commerces de moins de 150m ² de surface de plancher : pas de place obligatoire Commerces de 150 à 499m ² : 1 place pour 30m ² de surface de plancher Commerces de 500 à 999m ² : 1 place pour 15m ² de surface de plancher Commerces de 1000 à 1999m ² : 15 places pour 100m ² de surface de plancher Commerces de 2000m ² : 12 places pour 100m ² de surface de plancher
	Commerces de gros	30% de la surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
	Hébergement touristique et hôteliers	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 5 places assises
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place de stationnement par tranche de 20m ² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux Pour les autres types de construction : 60% de la surface de plancher des lieux accessibles au public
Autres activités du secteur	Etablissement industriel ou artisanal	1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat

secondaire et tertiaire*		1 place de stationnement par tranche de 150m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'industrie
	Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 200m ² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'entreprise
Equipement collectif et public		
		10% de la surface du terrain ou de la surface de plancher de l'édifice. Il pourra être accepté un nombre de places moindre à condition que le nombre de places proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps
		établissement du 1 ^{er} degré : 1 place par classe
		établissement du 2 nd degré : 2 places par classe
		établissement hospitalier et clinique (court séjour) : 10% de la surface de plancher
	1 place pour 5 places assises	
	Lieu de culte	1 place pour 15 places assises
	Autres lieux recevant du public	50% de la surface de plancher des lieux accessibles au public

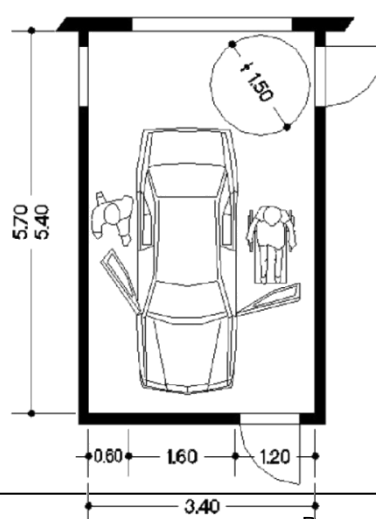
*Il appartiendra à l'entreprise de justifier lors du dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme de ses besoins de stationnement, au regard de son personnel actuel et à venir et de la clientèle amenée à fréquenter le site.

3- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40m.

Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.

3.40



Nombre de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite à réaliser :

- Installations neuves recevant du public : 1 place aménagée pour 50 places, avec un minimum d'une par installation
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places, avec un minimum d'une par bâtiment

4- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos :

L'article R 111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Lorsque les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R 311-1 du Code de la Route.

Tout collectif doit prévoir des espaces dédiés aux cycles, poussettes selon les règles prévues aux articles R 111-14- et 111-14-5 du code de la construction, présentant les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions, chaque projet devra prévoir également un espace dédié aux cycles, proportionnel à la fréquentation et à l'activité de l'établissement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

5- Recours à la mutualisation

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

La mutualisation des places de stationnement ne pourrait être retenue que si les conditions suivantes sont établies :

- Conditions de circulation ;
- Transports publics ;
- Parcs de stationnements existants ;
- Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.).

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.).

6- Etablissements Recevant du Public :

Pour tout Établissement Recevant du Public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non, les conditions de sécurité des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun. La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues.

TITRE 19 – MIXITE SOCIALE

En zones Ua, Ub et Uc, toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant un programme de 4 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements sociaux et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, des prescriptions différentes peuvent être données, elles prévalent sur les dispositions du règlement écrit.

TITRE 20 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement.

Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.

Le PLU de SURZUR identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP thématiques : elles portent soit sur la densité de logements attendue sur certains secteurs, soit sur des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Les OAP sectorielles : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.

TITRE 21 – LINEAIRE COMMERCIAL

Certains linéaires de rue repérés sur les planches graphique du présent PLU sont concernés par les dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme relatif à la préservation de la diversité commerciale de certains secteurs.

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

TITRE 22 – PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les activités commerciales relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » telle que définie aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme et dont la surface de plancher est inférieure à 300m² doivent être implantées dans le périmètre figurant sur les planches graphiques du présent règlement et dénommé « périmètre de diversité commerciale ».

TITRE 23 – VOIRIE

Pour toute nouvelle opération :

- La connexion au réseau de voiries ouvertes à la circulation publique est obligatoire.
- Un principe de voie de circulation principale sera mis en place et viendra s'accrocher aux voies existantes.
- Les voies traversantes doivent être ouvertes à la circulation publique.

PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

Urbanisation correspondant au tissu urbain du centre bourg de Surzur.

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles. Se référer au titre 20 des dispositions générales du présent règlement, ainsi qu'au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

Certains linéaires de rue peuvent être concernés par des prescriptions architecturales et urbaines spécifiques. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces rues.

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

Article zone Ua - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone Ua est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre les occupations du sol correspondant aux destinations suivantes telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Habitat
- L'ensemble des destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat

Article zone Ua – 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Article zone Ua – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;

- Toute opération de construction ou d'aménagement d'ensemble constituée d'un programme de 4 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ua – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires données ci-après sur linéaires de rue, identifiés sur le règlement graphique, destinés à la préservation du patrimoine architectural du centre bourg et destinés à la préservation de l'entrée de bourg, les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Sur les linéaires de rue destinés à la préservation du patrimoine architectural du centre bourg, les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques.

Sur les linéaires de rue destinés à la préservation de l'entrée de bourg Est, les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m si l'espace situé entre la rue et la construction est traité de manière végétale et paysagée.

Sur l'ensemble de la zone Ua :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.
- Les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul des routes départementales, à l'exception des équipements, installations et ouvrages d'intérêt collectif. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des bâtiments existants.
- Pour des raisons de configuration des lieux et des bâtiments existants, une implantation différente à celles énoncées ci-dessus pourra être imposée ou autorisée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires données ci-après sur certains linéaires de rue, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00 pour des façades comportant des vues et d'au-moins 1,00m dans le cas de façades aveugles.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Sur les linéaires de rue destinés à la préservation du patrimoine architectural du centre bourg et à la préservation de l'entrée de bourg Est, les constructions doivent être implantées sur au-moins une limite séparative. En cas d'absence de mitoyenneté, un recul d'au-moins 1,00m par rapport à la limite séparative devra être respecté.

Sur l'ensemble de la zone Ua :

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

- L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.
- Pour des raisons de configuration des lieux et des bâtiments existants, une implantation différente à celles énoncées ci-dessus pourra être imposée ou autorisée.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

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

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
7,00m au sommet de façade / 7,00m à l'acrotère / 12,00m au point le plus haut

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

4.5. Densités de construction

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent la densité de logements attendue sur la zone Ua. Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

Article zone Ua – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Sur l'ensemble de la zone Ua, pour les projets de construction ou de rénovation :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 7 des dispositions communes du présent règlement.
- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.

Sur les linéaires de rue destinés à la **préservation du patrimoine architectural du centre bourg** identifiés aux planches graphiques du présent règlement, **les aspects extérieurs des parties de constructions donnant sur rue** devront respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cadre d'une construction neuve ou d'une rénovation, les façades et pignons seront en pierres apparentes ou enduit à la chaux blanc.
- Les toitures sont en ardoise naturelle ou en matériaux de tenue et d'aspect identique et leurs pentes sont comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal du bâtiment.
- Rénovation : les bardages modifiant l'aspect extérieur d'origine du bâtiment sont interdits.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics dont la construction s'inscrit dans le cadre d'une démarche environnementale.

Sur les linéaires de rue destinés à la **préservation de l'entrée de bourg Est** identifiés aux planches graphiques du présent règlement, **les aspects extérieurs des parties de constructions donnant sur rue** devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures sont en attique ou à deux pentes (dont les pentes sont comprises entre 40 et 45 degrés, en ardoise naturelle ou en matériaux de tenue et d'aspect identique).

- **Aspect des 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 :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Constitution des clôtures :

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies vives bocagères et/ou
- de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximum de 1,50m.

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la

trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Création de haies champêtres, qui devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivant est interdit sur rue : Les brandes, bâches plastiques et textiles, les panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC et les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Dans le cas de la création de haies, celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes : être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Article zone Ua - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.

- Une partie des linéaires bocagers situés dans le bourg sont protégés par des orientations d'aménagement et de programmation et non au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Se référer au titre 20 des présentes dispositions générales ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.
- Il sera planté un arbre par 100m² de terrain non construit.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone Ua - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ua - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ua - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 80% de la surface du terrain d'assiette du projet

Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub

Urbanisation correspondant au tissu urbain pavillonnaire à intensifier.

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles. Se référer au titre 20 des dispositions générales du présent règlement, ainsi qu'au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

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

Article zone Ub - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone Ub est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre occupations du sol correspondant aux destinations suivantes telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Habitat
- L'ensemble des destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat

Article zone Ub – 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Article zone Ub – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Toute opération de construction ou d'aménagement d'ensemble constituée d'un programme de 4 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ub – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00 pour des façades comportant des vues et d'au-moins 1,00m dans le cas de façades aveugles.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

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

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
6,00m au sommet de façade / 7,00m à l'acrotère / 9,00m au point le plus haut

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

4.5. Densités de construction

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent la densité de logements attendue sur la zone Ub. Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

Article zone Ub – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 7 des dispositions communes du présent règlement.
- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.

- **Aspect des clôtures**

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies vives bocagères et/ou
- de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximum de 1,50m.

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Création de haies champêtres, qui devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivant est interdit sur rue : Les brandes, bâches plastiques et textiles, les panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC et les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Dans le cas de la création de haies, celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes : être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Article zone Ub - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.
- Une partie des linéaires bocagers situés dans le bourg sont protégés par des orientations d'aménagement et de programmation et non au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Se référer au titre 20 des présentes dispositions générales ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de

sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.

- Il sera planté un arbre par 100m² de terrain non construit.
- Les opérations d'aménagement constituées de plus de 8 logements doivent comporter 10% de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs attenants. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100m.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone Ub - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ub - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ub – 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public

d'adduction d'eau.

- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 60% de la surface du terrain d'assiette du projet

Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3F-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uc

Urbanisation correspondant tissu urbain pavillonnaire à densifier.

Certains terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles. Se référer au titre 20 des dispositions générales du présent règlement, ainsi qu'au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

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

Article zone Uc - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone Uc est une zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre les occupations du sol correspondant aux destinations suivantes telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Habitat
- L'ensemble des destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat

Article zone Uc – 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Article zone Uc – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Toute opération de construction ou d'aménagement d'ensemble constituée d'un programme de 4 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Uc – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble. Un recul peut être autorisé pour améliorer l'ensoleillement des constructions situées côté Nord d'une voie.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00 pour des façades comportant des vues et d'au-moins 1,00m dans le cas de façades aveugles.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

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

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

6,00m au sommet de façade / 7,00m à l'acrotère / 9,00m au point le plus haut

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

4.5. Densités de construction

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent la densité de logements attendue sur la zone Uc. Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.

Article zone Uc – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant au titre 7 des dispositions communes du présent règlement.
- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.

- **Aspect des 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 :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Constitution des clôtures :

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies vives bocagères et/ou
- de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximum de 1,50m.

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Création de haies champêtres, qui devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivant est interdit sur rue : Les brandes, bâches plastiques et textiles, les panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC et les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Dans le cas de la création de haies, celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes : être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Article zone Uc - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de

l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.
- Une partie des linéaires bocagers situés dans le bourg sont protégés par des orientations d'aménagement et de programmation et non au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Se référer au titre 20 des présentes dispositions générales ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.
- Il sera planté un arbre par 100m² de terrain non construit.
- Les opérations d'aménagement constituées de plus de 8 logements doivent comporter 10% de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs attenants. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100m.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone Uc - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Uc - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Uc – 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 35% de la surface du terrain d'assiette du projet

Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchyliques. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui

Secteurs d'urbanisation destinés à l'accueil des activités économiques, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat. Elle correspond à la zone d'activité de Lann Borne.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

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

Article zone Ui - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone Ui est destinée aux occupations du sol relevant de la sous-destination industrie, entrepôts, telle que définie aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme.

Article zone Ui - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les constructions à usage d'habitation ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, groupées et isolées (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les constructions à usage de bureau, de commerces et de services non directement liés et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- 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 installations classées ou soumises à autorisation, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement ;

Article zone Ui - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ui - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite de voie et emprise publique ou en recul d'au-moins 3,00m, sous réserve de respecter les marges de recul des

routes départementales figurant sur les planches graphiques du présent règlement et sous réserve, le cas échéant, de respecter la législation en vigueur concernant l'activité.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au-moins 3,00m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, une implantation en limite pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit : 9,00m au point le plus haut.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques.

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

4.5. Densités de construction

Les densités de construction résultent de l'application des précédentes dispositions réglementaire de la zone, ainsi que des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

La compacité des formes urbaines et l'optimisation du foncier sera recherchée.

Article zone Ui - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

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

Les dépôts de matériaux et matériels doivent être réalisés en dehors des marges de recul.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00m, doublées de haies végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts, sauf nécessité technique impérative.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite dans la constitution des clôtures.

Article zone Ui - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1. Espaces à planter

- La marge de recul de la RD20 devra être paysagée par la plantation d'essences végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement).
- Les zones de stockage de matériaux ou de déchets doivent être masquées par un écran végétal constitué d'essences végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement).
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

6.2. Plantations existantes

- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone Ui - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ui - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ui – 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 80% de la surface du terrain d'assiette du projet

Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ue

**Urbanisation correspondant aux secteurs à vocation d'équipement public d'intérêt collectif
bourg de SURZUR**

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

Article zone Ue - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone Ue est destinée occupations du sol des activités relevant des sous-destinations suivantes (telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salle d'art et de spectacle ;
- Equipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.

Article zone Ue - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- 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 sous réserve d'être directement liées aux équipements publics d'intérêt collectif ;
- Les terrains de sports et de loisirs ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'aire de stationnement des camping-cars.

Article zone Ue - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ue - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;

4.5. Densités de construction

Non réglementé

Article zone Ue - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

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

- **Aspect des clôtures**

Non réglementé

Article zone Ue - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1. Espaces à planter

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

6.2. Plantations existantes

- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.
- Une partie des linéaires bocagers situés dans le bourg sont protégés par des orientations d'aménagement et de programmation et non au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Se référer au titre 20 des présentes dispositions générales ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour connaître les modalités d'application de ces dispositions.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des

plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.

- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone Ue - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ue - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ue - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 80% de la surface du terrain d'assiette du projet

Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au

zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU

Secteurs de la commune à caractère naturel, situés en extension du tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. L'aménagement de ces zones devra intégrer des dispositifs portant sur la performane énergétique et environnementale des bâtiments (récupération des eaux de pluie, photovoltaïque, toitures végétalisées, etc.).

1AUe : zone à vocation d'équipement.

1AUL : zone à vocation de loisirs.

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation générales qui définissent des principes d'aménagement et des programmes de construction. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

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

Article zone 1AU - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone 1AUe est destinée aux occupations du sol relevant des destinations et sous-destinations suivantes (telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Equipements publics d'intérêt collectif ;
- Artisanat et commerces de détail

La zone 1AUL est destinée à accueillir des activités de loisirs et sportives. Elle peut comprendre des occupations du sol relevant de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de la destination « équipements publics d'intérêt collectif » (telle que définie aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme).

Article zone 1AU - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En secteur 1AUe :

Toute construction ou installation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

En secteur 1AUL :

Toute construction ou installation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation et le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages

En secteur 1AUe :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées aux équipements publics d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations et installations destinées à des activités commerciales, sous réserve que la surface de plancher soit comprise entre 300m² et 1000m².

En secteur 1AUL :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à des activités de loisirs et sportives ;

Article zone 1AU - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Les dispositions en matière de mixité fonctionnelle et de mixité sociale sont données par les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone 1AU - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées en limite de voie et emprise publique ou en recul d'au-moins 3,00m, sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches graphiques du présent règlement, à l'exception des équipements, installations et ouvrages d'intérêt collectif. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des bâtiments existants.

Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble. Un recul peut être autorisé pour améliorer l'ensoleillement des constructions situées côté Nord d'une voie.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre le désenclavement futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur 1AUe :

Non réglementé.

En secteur 1AUL :

Non réglementé.

Une implantation pourra toutefois être imposée pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

En secteur 1AUe :

Non réglementé, sous réserve de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

En secteur 1AUL :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la surface du terrain d'assiette du projet.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

En secteur 1AUe :

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit : 6,00m au point le plus haut.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques.

En secteur 1AUL :

Non réglementé.

4.5. Densités de construction

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes d'aménagement et les programmes de construction attendus sur chaque zone.

Article zone 1AU - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En secteur 1AUe :

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

Les constructions doivent présenter des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent. La sobriété des matériaux utilisés favorisera l'intégration paysagère des constructions. Ils seront de teinte sombre et mate, en bois, maçonnerie enduite ou bac acier.

En secteur 1AUL : les règles de la zone Ue s'appliquent

Article zone 1AU - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

En secteur 1AUe et 1AUL : les règles de la zone Ue s'appliquent

En secteur 1AUe :

Les nouvelles constructions ainsi que le traitement de leurs abords devront concourir à la création d'un paysage homogène, notamment le long des axes routiers. la marge de recul de la RD20 devra être paysagée, en suivant les recommandations du dossier Loi Barnier annexé au présent PLU.

Article zone 1AU – 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone 1AU - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.

- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone 1AU - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'échelle de la zone, un débit de fuite de 3l/s/ha doit être respecté.

Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude

d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte futur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU

Secteurs de la commune à caractère naturel, situés en extension du tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, sous réserve d'une modification, d'une révision ou d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du présent PLU. Lors de l'ouverture à l'urbanisation, l'aménagement de ces zones devra intégrer des dispositifs portant sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (récupération des eaux de pluie, photovoltaïque, toitures végétalisées, etc.).

2AUa : zone à vocation d'habitat.

2AUcc : zone à vocation aquacole.

2AUe : zone dédiée aux équipements publics d'intérêt collectif.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

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

Article Zone 2AU - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les zones 2AUa sont une zone de mixité fonctionnelle, situées en extension du bourg de Surzur, pouvant comprendre les occupations du sol correspondant aux destinations suivantes telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Habitat
- L'ensemble des destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat

La zone 2AUcc est une zone destinée au développement des activités aquacoles ;

La zone 2AUe est destinée occupations du sol relevant de la destination équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Article Zone 2AU - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.
- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- 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 des futurs aménagements.

- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'annexes d'une construction principale située dans la zone, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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.

Article Zone 2AU – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Les dispositions en matière de mixité fonctionnelle et de mixité sociale seront données par les orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Zone 2AU – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions réglementaires seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions réglementaires seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol maximum autorisée pour les extensions et les annexes est donnée dans la section 1 de la présente partie.

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

- **Hauteurs maximales autorisées**

Les extensions et annexes autorisées dans la section 1 de la présente partie ne peuvent excéder au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut la hauteur de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

- **Densités de construction**

Les dispositions en matière de densité de construction seront données par les orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Article Zone 2AU – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Article Zone 2AU – 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Article Zone 2AU – 7 : Stationnement

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les dispositions réglementaires des futures constructions seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, économique et biologique des terres agricoles et forestières, ainsi qu'aux espaces dédiés aux productions aquacoles.

A : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et aquacoles.

Ab : Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles où toute construction ou installation est interdite à l'exception des cas expressément prévus.

Ae : Partie du territoire destiné aux activités extractives

Ac : Parties du territoire affectées exclusivement aux activités des exploitations aquacoles situées sur le domaine terrestre.

Ao : Parties du territoire affectées exclusivement aux activités des exploitations aquacoles situées sur le Domaine Public Maritime.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial peuvent être concernés par des prescriptions architecturales spécifiques, dont les dispositions sont données au titre 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

Article zone A - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les zones A sont dédiées aux occupations du sol relevant des sous-destinations suivantes (telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Exploitations agricoles, forestières ou aquacoles ;
- Habitat ;
- Equipements publics d'intérêt collectif.

Article zone A - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole, forestière ou aquacole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à

l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ;

- les affouillements et exhaussements non liés à l'activité de la zone ;
- 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 d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles 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 principale de l'utilisateur ;
- L'implantation d'éoliennes ou de champs photovoltaïques ;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

En secteur Ab et Ae :

- Les installations et les constructions, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

En secteurs Ac et Ao :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation prévus au chapitre 2.2 de la présente section. ;
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer ;
- L'implantation d'éoliennes ou de champs photovoltaïques ;

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition de ne pas apporter de contraintes nouvelles aux activités principales de la zone :

Dans les communes littorales, en dehors des espaces proches du rivage, les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la CDNPS (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.

En secteurs Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement 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
 - ✓ 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 50m 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 50m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ;
 - ✓ que l'implantation de la construction ne favorise, en aucun cas, la dispersion de l'urbanisation ni apporte 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 agricole et forestière que celles citées ci-dessus.
- Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural et repérés aux planches graphiques du présent règlement, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ab :

- L'extension mesurée des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU de 2010 ;
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publiques (eaux usées – eaux pluviales), ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la loi sur l'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ae :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité extractive.

En secteur 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 :

- Sans changement de destination, 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 ;
- 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 de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF.*
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ de respecter les seuils suivants :
 - o L'extension ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante de l'habitation dans la limite de 50 m² (conditions cumulatives) à la date d'approbation du présent PLU.
 - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau
 - ✓ de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- La construction d'une annexe accolée de l'habitation peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - ✓ que l'emprise au sol totale de cette annexe ne dépasse pas 40m² ;
 - ✓ que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ que sa hauteur soit limitée à 3,50m au point le plus haut ;
 - ✓ qu'elle ne crée pas de logement nouveau ;
 - ✓ qu'elle respecte les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;

En secteur Ac :

- 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 terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ;
- Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité aquacole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction ;
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - ✓ Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
 - ✓ Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation, dans la proportion de 10% de la surface de plancher avec la

possibilité d'atteindre 20m² dans le cas d'établissement de plus faible importance.

En secteur Ao :

- Les cales ;
- Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants ;
- Les bassins submersibles ;
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée ;
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour les bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU ;

Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre :

- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - ✓ Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
 - ✓ Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation, dans la proportion de 10% de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20m² dans le cas d'établissement de plus faible importance.

Article zone A - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Article zone A - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En tous secteurs :

- Dans les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches du règlement graphique, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- 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.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant sur les planches du règlement graphique, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant ;

- L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

En secteur Aa et Ab :

- Les constructions à usage d'activité doivent respecter un recul de 10,00m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes figurant sur les planches graphiques du présent règlement.
- Sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementale figurant sur les planches graphiques du présent règlement, les extensions des habitations existantes doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementale figurant sur les planches graphiques du présent règlement, les annexes aux habitations existantes peuvent être implantées en limite ou en recul d'au-moins 3,00m par rapport aux voies et emprises publiques.

En secteur Ac et Ao :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques, sous réserve de démontrer qu'une implantation en recul n'est pas possible du fait des contraintes foncières (limites de parcelles).

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. 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 et AU proches.
- L'implantation des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Les autres constructions, peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m.

En secteur Ac et Ao :

- Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol réglementée est fixée par l'article A-2 du présent règlement.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

En secteur Aa :

- La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 12,00m au point le plus haut.
- Dans le cas de constructions d'habitation ayant deux niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse peut être autorisée, sous réserve que la hauteur de la partie surélevée n'excède pas la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la partie la plus haute. Pour les autres constructions, la surélévation est

interdite.

- Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.
- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

En secteur Ac et Ao :

- La hauteur des équipements publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 3,50m au sommet de façade et 6,00m au point le plus haut. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée en vue d'harmoniser les constructions avec les hauteurs des constructions voisines existantes.
- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
- Les extensions des constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

4.5. Densités de construction

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Article zone A - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

• **Aspect extérieur des constructions**

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

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

Pour les bâtiments d'exploitation autorisés :

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les

matériaux utilisés et les couleurs retenues. Les bâtiments auront un volume simple dont la base sera le rectangle allongé.

Pour les constructions à vocation d'habitat :

Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimension en plan, ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granite, enduits, bois ou matériaux naturels d'aspect similaire).

Sont autorisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

Pour les habitations issues de changement de destination de bâtiments agricoles :

Suite au changement de destination, dans le cas de rénovation ou de réhabilitation, les prescriptions données au titre 7 des présentes dispositions générales au sujet du patrimoine architectural s'appliquent.

• **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies vives bocagères et/ou
- de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximum de 1,50m.

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Création de haies champêtres, qui devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivant est interdit sur rue : Les brandes, bâches plastiques et textiles, les panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC et les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

En secteurs Aa et Ab, les clôtures en brande sont autorisées.

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Dans le cas de la création de haies, celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes : être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Article zone A - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone A - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone A - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une

- entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
 - Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
 - Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
 - Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
 - Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone A - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution

technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N

Secteurs de la commune destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Na : Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Nf : Massifs boisés concernés par un plan de gestion

Npv : secteur destiné à la production d'énergie solaire

Nds : 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 (articles L121-23 à L121-25 et R121-4 du code de l'urbanisme).

Nzh : secteur de préservation stricte des zones humides pour la régulation des eaux pluviales.

Certains terrains peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 13 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial peuvent être concernés par des prescriptions architecturales spécifiques, dont les dispositions sont données au titre 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

Article zone N - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

Les zones N ont pour vocation de préserver les éléments de la trame verte et bleue et les paysages du territoire.

Elles sont dédiées aux occupations du sol relevant des sous-destinations suivantes (telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Exploitations agricoles, forestières ou aquacoles ;
- Habitat ;
- Equipements publics d'intérêt collectif.

Article zone N - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- 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 d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles 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 ;
- L'implantation d'éoliennes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

Sauf en secteur Npv :

- L'installation de champs photovoltaïques ;

En secteur Nzh :

- Les constructions et installations non listées à l'article 2.2
- Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai des zones humides ainsi que la modification des conditions nécessaires au développement des espèces faunistiques et floristiques présentes.

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement, tant paysagère qu'écologique

Dans les communes littorales, en dehors des espaces proches du rivage, les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la CDNPS (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.

En tous secteurs :

- 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, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore, ...), 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.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteurs Na :

- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

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 :

- Sans changement de destination, 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 ;
- 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 édifée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDNPS.*
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ de respecter les seuils suivants :
 - o L'extension ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante de l'habitation dans la limite de 50 m² (conditions cumulatives) à la date d'approbation du présent PLU.
 - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau
 - ✓ de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- La construction d'une annexe accolée de l'habitation peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - ✓ que l'emprise au sol totale de cette annexe ne dépasse pas 40m² ;
 - ✓ que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ que sa hauteur soit limitée à 3,50m au point le plus haut ;
 - ✓ qu'elle ne crée pas de logement nouveau ;
 - ✓ qu'elle respecte les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;

En secteur Nf :

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « exploitation forestière » sous réserve :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telles que stations et équipement de pompage) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydrauliques, élevage extensif, cultures, ...), sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

En secteur Npv :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire (centrale photovoltaïque).

En secteurs Nds :

- Les constructions et installations compatibles avec Domaine Public Maritime (L2124-1 à L2124-5 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).
- 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.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - ✓ A la sécurité maritime et aérienne,
 - ✓ A la défense nationale,
 - ✓ A la sécurité civile,
 - ✓ Au fonctionnement des aérodrômes,
 - ✓ Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - ✓ Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application de l'article L121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Energie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leur jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

- 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 de l'article L121-26 du code de l'urbanisme, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement
- En application de l'article L121-24 du code de l'urbanisme, des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :
 - ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers 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).

En secteur Nzh :

- Les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) définis par la nomenclature établie à l'article R214-1 du code de l'environnement et dûment autorisé par le Préfet en adéquation avec les dispositions du SDAGE et du SAGE;
- Les aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides ;
- Les aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme à savoir :

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

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

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

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

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 m² ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

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

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

Article zone N - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone N - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En tous secteurs :

- Dans les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches du règlement graphique, pourront être autorisés : l'aménagement, la reconstruction après sinistre 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

- 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.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant sur les planches du règlement graphique, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant ;
- Sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementale figurant sur les planches graphiques du présent règlement, les extensions des habitations existantes doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementale figurant sur les planches graphiques du présent règlement, les annexes aux habitations existantes peuvent être implantées en limite ou en recul d'au-moins 3,00m par rapport aux voies et emprises publiques.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches du règlement graphique, pourront être autorisés : l'aménagement, la reconstruction après sinistre 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- Les extensions des habitations existantes doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Les annexes aux habitations existantes doivent être implantées en limite ou en recul d'au-moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant sur les planches du règlement graphique, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant ;
- L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol réglementée est fixée par l'article N-2 du présent règlement.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

En tous secteurs :

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

- Dans le cas de constructions d'habitation ayant deux niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse peut être autorisée, sous réserve que la hauteur de la partie surélevée n'excède pas la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la partie la plus haute. Pour les autres constructions, la surélévation est interdite.

En secteur Na :

- Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient joindre.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au point le plus haut.
- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

En secteur Nf et Nds :

La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

4.5. Densités de construction

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Article zone N - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

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

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

Pour les bâtiments d'exploitation autorisés :

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues. Elles auront un volume simple dont la base sera le rectangle allongé.

Pour les constructions à vocation d'habitat :

Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimension en plan, ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, ...), la qualité et la mise en œuvre

des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granite, enduits, bois ou matériaux naturels d'aspect similaire).

Sont autorisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

Pour les habitations issues de changement de destination de bâtiments agricoles :

Suite au changement de destination, dans le cas de rénovation ou de réhabilitation, les prescriptions données au titre 7 des présentes dispositions générales au sujet du patrimoine architectural s'appliquent.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies vives bocagères et/ou
- de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximum de 1,50m.

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Création de haies champêtres, qui devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivant est interdit sur rue : Les brandes, bâches plastiques et textiles, les panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC et les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Dans le cas de la création de haies, celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes : être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Article zone N - 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone N - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone N - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone N - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ni

Secteurs correspondant à des entreprises installées en dehors des secteurs agglomérés.

A titre exceptionnel, la zone Ni permet l'extension mesurée des bâtiments d'activités économiques dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

Article zone Ni – 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone est destinée à l'évolution de bâtiments d'activité relevant de la sous-destination hébergement hôtelier et touristique (telle que définie aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme).

Article zone Ni – 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toute construction ou installation sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Est autorisée sous réserve

L'extension mesurée des bâtiments d'activité ne pouvant pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Article zone Ni – 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone Ni – 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations peuvent être implantées en limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes autorisées. 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).

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3,00m minimum par rapport aux limites séparatives.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

Les dispositions du chapitre 2.2 de la section 1 réglementent l'emprise au sol des constructions.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

L'extension du bâtiment d'activité ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

4.5. Densités de construction

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Article zone Ni – 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

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

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

L'aspect extérieur des bâtiments d'activité devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies vives bocagères et/ou
- de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximum de 1,50m.

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Création de haies champêtres, qui devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivant est interdit sur rue : Les brandes, bâches plastiques et textiles, les panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC et les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Dans le cas de la création de haies, celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes : être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Article zone Ni – 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.

- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone Ni – 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone Ni – 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone Ni – 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement

ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NL

Secteurs correspondant aux zones destinées à l'hébergement de loisirs.

A titre exceptionnel, la zone NL permet le fonctionnement et le développement (sans extension du périmètre) des infrastructures d'hébergement de loisirs, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

NL1 : secteur du camping Ty Coët

NL2 : secteur du château de Pérénèse

Certains terrains peuvent être concernés par la présence de zones humides répertoriées aux planches graphiques du présent règlement. Le titre 7 des dispositions générales du présent règlement donne les prescriptions concernant ces zones.

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

Article zone NL - 1 : Destinations et sous-destinations autorisées

La zone NL1 est destinée aux occupations du sol relevant de la sous-destination hébergement hôtelier et touristique (telle que définie aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme).

La zone NL2 est destinée aux occupations du sol relevant des sous-destinations hébergement hôtelier et touristique, restauration et de la destination habitation (telles que définies aux articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme).

Article zone NL - 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- L'ouverture ou l'extension de parc résidentiel de loisirs ;
- La construction de loge de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

En secteur NL1 :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, autres que celles visées au chapitre 2.2 de la présente section ;

En secteur NL2 :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

En tous secteurs :

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et

dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salle d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, etc.) ;

- Les aires naturelles de stationnement ;
- 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, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En secteur NL2 :

- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS ;

Article zone NL - 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article zone NL - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées en limite de voie et emprise publique ou en recul d'au-moins 3,00m, sous réserve de respecter les marges de recul des routes départementales figurant sur les planches graphiques du présent règlement, à l'exception des équipements, installations et ouvrages d'intérêt collectif. Cette règle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des bâtiments existants.

Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble. Un recul peut être autorisé pour améliorer l'ensoleillement des constructions situées côté Nord d'une voie.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 3,00m.

L'implantation de la construction ne devra pas compromettre l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.

4.3. Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la surface du terrain d'assiette du projet.

4.4. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée à 4,00m au point le plus haut.

La hauteur maximale des logements de fonction est fixée comme suit :
5,00m au sommet de façade / 6,00m à l'acrotère / 8,00m au point le plus haut

La hauteur maximale des autres constructions est fixée comme suit :
6,00m au sommet de façade / 7,00m à l'acrotère / 9,00m au point le plus haut.

4.5. Densités de construction

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Article zone NL - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée, notamment à travers l'usage de produits bas-carbone.

5.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

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

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant.

Pour les bâtiments d'activité autorisés :

L'aspect extérieur des bâtiments d'activité devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues. Elles auront un volume simple dont la base sera le rectangle allongé.

Pour les constructions à vocation d'habitat :

Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimension en plan, ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements, ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granite, enduits, bois ou matériaux naturels d'aspect similaire).

Sont autorisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

- **Aspect des clôtures**

En limite d'espace naturel ou agricole :

Les clôtures doivent être constituées :

- de haies vives bocagères et/ou
- de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximum de 1,50m.

En limite de voie et emprise publique :

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Création de haies champêtres, qui devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Le recours aux matériaux suivant est interdit sur rue : Les brandes, bâches plastiques et textiles, les panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC et les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

En limite séparative :

Les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2,00m.

Dans le cas de la création de haies, celles-ci devront respecter les caractéristiques suivantes : être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux. Les haies doivent être constituées d'espèces végétales à croissance lente (une liste d'espèces préconisées est donnée au titre 16 des dispositions générales du présent règlement) pour limiter la production de déchets verts. La plantation d'espèces invasives est interdite (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement).

Article zone NL – 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation, les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des espèces préconisées (voir titre 7 des dispositions générales du présent règlement). Se référer au document des OAP, pièce 3 du présent PLU, pour connaître les modalités d'application de ces dispositions
- Les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées

aux plans de zonage doivent être maintenues et entretenues. Les sujets malades 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.

- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 17 des dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Article zone NL - 7 : Stationnement

Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article zone NL - 8 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Article zone NL - 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 12 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Concernant les parcelles situées dans le périmètre de la zone à enjeux sanitaires, les prescriptions de l'arrêté préfectoral devront être respectées. Dans les zones à enjeux sanitaires établies en application de la disposition 3^E-1 du SDAGE Loire-Bretagne, les créations ou réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif ne doivent pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité bactériologique des zones conchylicoles. Les collectivités prescrivent, dans leurs règlements de service, une solution d'infiltration ou un dispositif agréé vis-à-vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologie.

9.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Cette annexe est composée de :

- La circulaire Xynthia du 7 avril 2010
- Le guide d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine.
- Les cartes des zones exposées au risque de submersion marine (niveau +0,60cm).

ANNEXE 2 : RISQUE DE GONFLEMENTS/RETRAIT D'ARGILES

ANNEXE 3 : CHARTE DE L'ARBRE