COMMUNE DE THEIX-NOYALO
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME THEIX

REGLEMENT

Arrêté le :	*Approuvé le :*	
1er février 2010	**27 septembre 2010**	
Mis à jour le 20 août 2012 **Mis à jour le 26 octobre 2012** **Mis à jour le 13 mars 2015** **Modifié le 14 décembre 2015 (Modification n°1)** **Modifié le 17 octobre 2016 (Modification n°2 simplifiée)** **Modifié le 17 septembre 2018 (modification n°3)** **Modifié le 27 janvier 2020 (Modification n°4)** **Modifié le 21 septembre 2023 (Modification n°6)** **Modifié le 28 mars 2024 (Modification simplifiée n°7)** **Modifié le 19 juin 2025 (modification n°8)**		
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du Le Maire, Christian SEBILLE		

SOMMAIRE

			Page
TITRE I	**DISPOSITIONS GENERALES**		**4**
TITRE II	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**		**13**
	Chapitre I	Règlement applicable à la zone UA	14
	Chapitre II	Règlement applicable à la zone UB	23
	Chapitre III	Règlement applicable à la zone Ui	31
	Chapitre IV	Règlement applicables à la zone UE	38
	Chapitre V	Règlement applicables à la zone Uva	43
TITRE III	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**		**47**
	Chapitre I	Règlement applicable à la zone 1 AU	48
	Chapitre II	Règlement applicable à la zone 2 AU	64
TITRE IV	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**		**67**
	Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	68
TITRE V	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**		**76**
	Chapitre I	Règlement applicable à la zone N	77
	Chapitre II	Règlement applicable à la zone NL	84
	Chapitre III	Règlement applicable à la zone NH	91

ANNEXES

Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de stationnement	101
Annexe 2	Cahier des préconisations environnementales	104
Annexe 3	Liste des espèces végétales conseillées	105
Annexe 4	Liste des hameaux NH	107
Annexe 5	Liste des lotissements dont le règlement s'applique à l'approbation du PLU	108
Annexe 6	Sites archéologiques	
Annexe 7	Coefficients d'imperméabilisation futurs – Zones urbanisées	109

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du code de l'urbanisme.

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

b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif 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 règles d'urbanisme des lotissements,-conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme (annexe 5-10),
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal aux termes duquel « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

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

- des zones du droit de préemption urbain, instituées en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, qui concernent les zones U et AU.

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir :
  Les bâtiments soumis à permis de démolir sont :
  ⇒ L'ensemble des constructions situées dans le centre bourg (zone UA) et dans le village du Gorvello (secteur UAa),
  ⇒ Les constructions désignées par une étoile sur le plan de zonage.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'urbanisme.

1. 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 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU 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. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

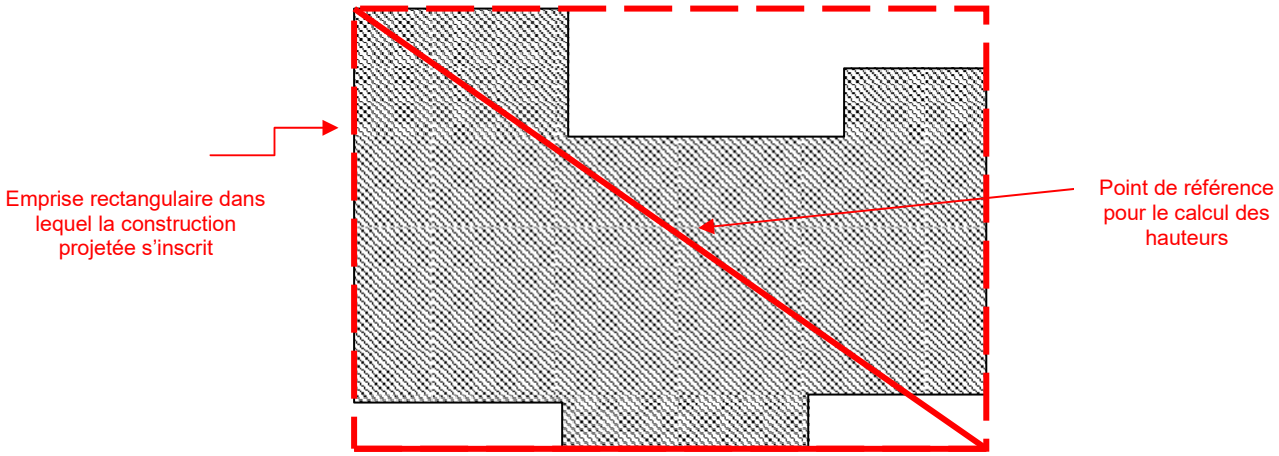
– **Hauteur maximale**

DISPOSITIONS GENERALES

a. Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différentes zones est définie par un gabarit-enveloppe calculé à partir d'un « Point de référence » et pour des hauteurs définies comme suit :

➢ Notion de « Point de référence »
Le point de référence est défini comme le point moyen de l'emprise rectangulaire dans lequel s'inscrit la construction comme indiqué dans le schéma ci-après.
La hauteur au point de référence est celle relevée au niveau du sol naturel avant travaux.

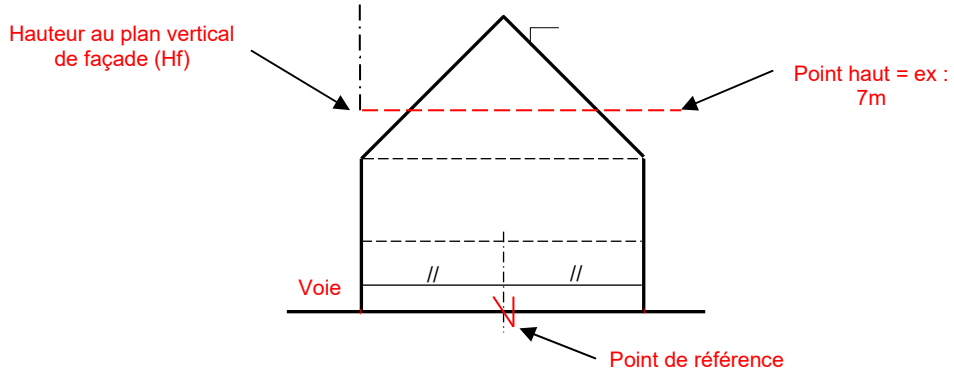


Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que, par exemple, le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble.

➢ **Définition de la hauteur :**

La hauteur est mesurée entre un point haut et un point de départ (bas).
La hauteur maximale de toute partie de la construction est définie dans le cadre d'un gabarit-enveloppe (volume maximum à l'intérieur duquel doit s'inscrire la construction projetée) composée comme suit:

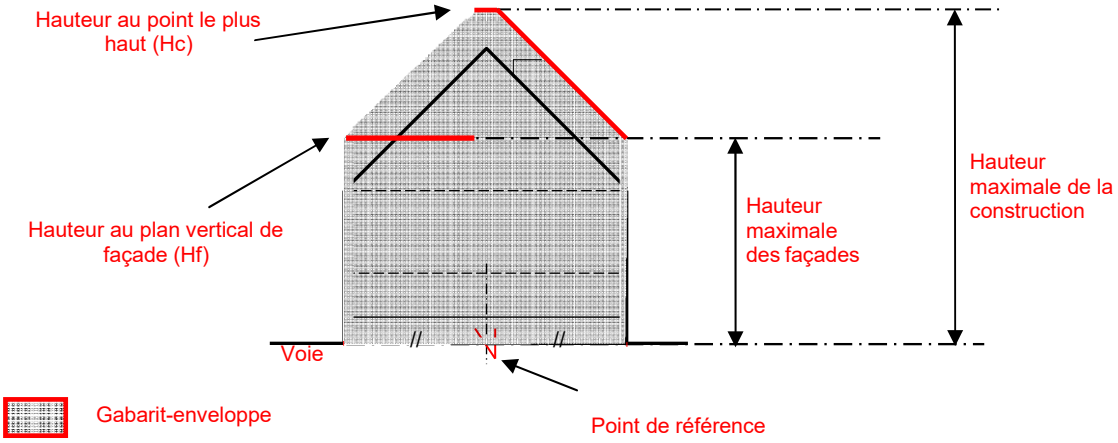
- Une hauteur au « **plan vertical de façade* »** qui définit une ligne verticale (Hf) à l'aplomb de l'implantation de la construction (ou des façades principales sur rue et arrière). Le point de départ est défini par rapport au point de référence de l'emprise et le point haut fixé à l'article U 10



(*) : La notion de « **façade** » est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction, au-dessus du niveau du sol. Elle se compose des faces extérieures de la construction ayant la même orientation géographique.
Le gabarit s'applique sur le volume principal du bâtiment.

- Une hauteur au « **point le plus haut** » (Hc) définie par un plan incliné à 45°. Le point de départ est à l'horizontale du sommet du plan vertical (Hf) et le point haut fixé à l'article U 10.
-

Le bâtiment doit s'inscrire en totalité dans la volumétrie définie « gabarit» et ce quelle que soit sa forme architecturale. Pour toutes les zones, au-delà de la hauteur du plan vertical dans le gabarit défini, un seul niveau de plancher pourra être autorisé.



La hauteur de toute la construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables de faible emprise (cheminée, ~~acrotère,~~ garde-corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, cage d'escalier, lucarne*…). Ces dispositions ne permettent pas d'excéderla hauteur maximale autorisée au faîtage dans le règlement de chaque zone.
*lucarne : élément de petite dimension : la largeur de la lucarne ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs ne pourra excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée.

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

  - Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

– **Dépendance :** Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction, détachés de la construction et réalisés sur le même terrain. (ex : remises, abris de jardins, garages, celliers …). Il ne peut s'agir ici de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

– **Bâtiments annexes** : constructions réalisées sur le même terrain que la construction principale et accolée à celle-ci.

ARTICLE 6 -DENSITE

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, correspond à l'application de l'article R420-1 du code de l'urbanisme en vigueur.

II. Coefficient d'occupation des sols

Il s'agit du « rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain » (articles L. 123-1-1 et R. 123-10 du code de l'urbanisme)

.

III. Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du code de l'urbanisme)

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

ARTICLE 7- RAPPELS (article R. 421-14 et suivants du code de l'urbanisme)

Les constructions nouvelles sont :
- soumises à permis de construire en application de l'Article *R421-1 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;
- dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en application des Articles *R421-2 à R*421-8-1 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;
- soumises à déclaration préalable en application des Articles R421-9 à R*421-12 ou toute nouvelle réglementation en vigueur.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination de ces constructions sont soumis aux dispositions de l'Article *R421-13 ou toute nouvelle réglementation en vigueur.

Doivent être précédés d'un permis de construire les travaux en application des Articles R*421-14 à *R421-16 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

Doivent être soumis à déclaration préalable les travaux et changements de destination en application des articles *R421-17 à R*421-17-1 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis aux dispositions de l'article *R421-18 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

Doivent être soumis à déclaration préalable les travaux, installations et aménagements en application des articles *R421-23 à R*421-25 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

Doivent être soumis à permis d'aménager les travaux, installations et aménagements en application des articles *R421-19 à R*421-22 ou toute nouvelle réglementation en vigueur;

ARTICLE 8 - 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, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- De constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, aux termes de laquelle « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers …) doit être immédiatementdéclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale desAffaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 5900).

- L'article 1er du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 14 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-3-1 du code pénal - loi n°2008-696 du 15 juillet 2008 article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ; résumé par « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques serapuni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal. »

- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles doit être transmise au préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du code forestier.

- 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.

- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Conformément aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que :

- sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

- Toutefois, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

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

- 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 ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

ARTICLE 12- URBANISME COMMERCIAL

Dans les secteurs de commerce protégé identifiés sur le document graphique, les activités commerciales ou artisanales implantées en rez-de-chaussée des constructions, doivent être maintenues, selon les dispositions suivantes :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, sauf en cas de changement de destination partielle ne remettant pas en cause la vocation commerciale du bâtiment. Le changement de destination de bureaux en rez-de-chausséeen une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdit. Cette disposition ne s'applique pas en casde création d'hôtel ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, le changement de destination est possible. Un délai inférieur à 5 ans pourra être admis lorsque le changement de destination est nécessaire à la réalisation d'un projet d'envergure favorisant une dynamique locale.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I -REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être sauvegardés. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités non nuisantes dans cette zone.

Elle comprend un secteur UAa qui correspond au village du Gorvello dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial appellent des mesures de préservation et de sauvegarde particulières.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones UA toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5 logements et plus ou au moins 400 m² de surface plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagements, ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation

Ces obligations s'entendent en termes de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'OAP pour lesquels un pourcentage spécifique de production de logements sociaux est défini.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UA 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique lié à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sontà prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

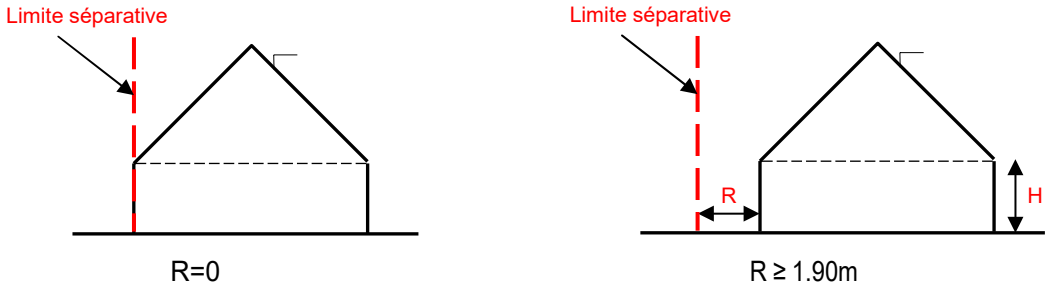
Pour les dépendances (garages, abris de jardin, …) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 6 mètres,

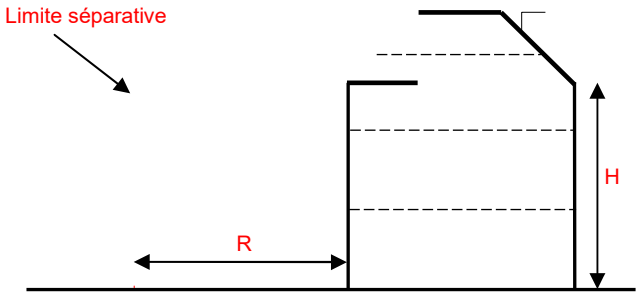
R = 0 ou R ≥ 1.90m, si H ≤ 6 m



R=0 R ≥ 1.90m

- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 6 mètres.

R ≥ H/2, si H > 6 m



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

* La hauteur est mesurée au plan vertical, sur la façade considérée

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La construction principale à toiture traditionnelle doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur ne pourra se mesurer qu'à l'égout de toiture et au faitage:

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT
7 m	12 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus 0,50 mètres au-dessus ou au-dessous du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi 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.

1) Dispositions communes à toute construction

a. Matériaux, ravalement et couleurs:

Dans les secteurs UA et UAa

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

b. Couvertures et toitures

Dans les secteurs UA et UAa

Seules les constructions, y compris les extensions à toitures traditionnelles sont autorisées

Les couvertures du volume principal et secondaire doivent être constituées d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les couvertures des dépendances sont obligatoirement couvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les toitures et couvertures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être contemporaines (toitures terrasse…) et utiliser des matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

c. Clôtures

Dans les secteurs UA et UAa

Hauteur maximale

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Composition de la clôture

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

Sont interdits en limite d'emprise publique :

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.
Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:

Dans les secteurs UA et UAa

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

2) Dispositions particulières

a. Constructions neuves

Dans les secteurs UA et UAa

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas :

- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être enduits ou constitués de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

En secteur UAa

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

b. Rénovations

Dans le secteur UA

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,…) si leur qualité le justifie. Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,…) doivent être faites dans le style local.

Sous ces réserves, les rénovations peuvent adopter un style contemporain si le parti architectural le justifie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur UAa

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,…) si leur qualité le justifie. Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,…) doivent être faites dans le style local.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales innovantes, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions énoncées ci-dessus.

c. Extensions et dépendances :

Dans les secteurs UA et UAa

L'extension des façades principales doit se faire dans la continuité du bâti existant et reprendre les hauteurs, le rythme et les percements existants.

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

d. Vérandas :

Dans les secteurs UA et UAa

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

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

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est affectée principalement à l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités non nuisantes dans cette zone.

Elle comprend le secteur UBa qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif et doit répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les constructions à destination d'habitation exposées au bruit de la voie A 82 de type I sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi qu'aux dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 ;

- Les constructions provisoires et abris de chantier correspondant à une utilisation ponctuelle suivant accord de la collectivité (bureau provisoire, classe mobile …..).

Dans les zones UB toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5 logements et plus ou au moins 400 m² de surface plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération

d'aménagements, ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation

Ces obligations s'entendent en termes de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi- collectifs, ou de permis groupés

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'OAP pour lesquels un pourcentage spécifique de production de logements sociaux est défini

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Dans le secteur UB

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Dans le secteur UBa

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.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sontà prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UB 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UBa

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions principales peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

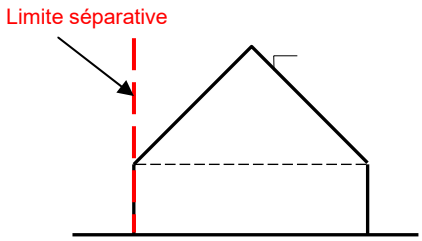
Pour dépendances (garages, abris de jardin, ...) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

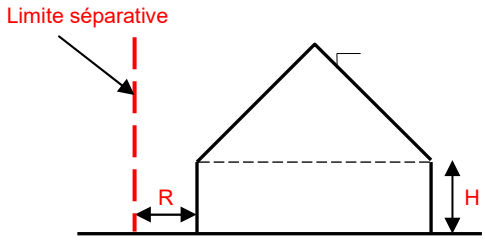
La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 6 mètres,

R = 0 ou R ≥ 1.90m, si H ≤ 6 m



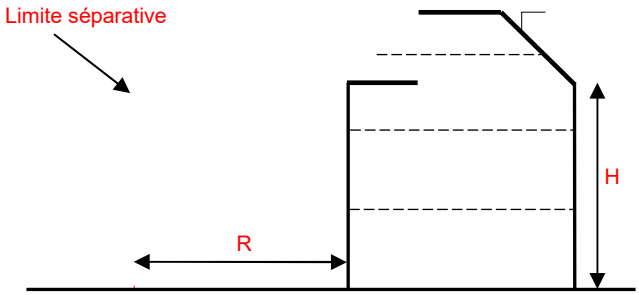
R=0



R ≥ 1.90m

- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 6 mètres.

R ≥ H/2, si H > 6 m



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

* La hauteur est mesurée au plan vertical, sur la façade considérée

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
7 m	12 m	10 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus ou au-dessous du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. 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.

1) Dispositions communes à toute construction

a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

b. Couvertures et toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

c. Clôtures

Hauteur maximale

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas **1,80 mètre**

Composition de la clôture

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

Sont interdits en limite d'emprise publique :

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.
Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

d. Eléments techniques, coffrets électriques, boites aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de

clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

2) Dispositions particulières

a. Constructions neuves

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

b. Rénovations

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

c. Extensions et dépendances

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

d. Vérandas

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

ARTICLE UB 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

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

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent 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 situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestionet la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration …) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Elle comprend un secteur Uip destiné aux activités maritimes et portuaires correspondant à la cale de Kerentré où sont localisés quelques mouillages. Elle se situe sur le domaine public maritime.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur Ui

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité,
- que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 40 m²,
- que pour celles exposées au bruit de la voie A 82 de type I, elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, ainsi qu'aux dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.

En secteur Uip

Les constructions et installations à conditions qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes, portuaires et fluviales.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

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

3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Le long des voies du domaine public, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent plan local d'urbanisme :

DESIGNATION DES VOIES	Constructions liées à la vocation de la zone
A 82	50 m
RD 104	20 m

Le long des autres voies :

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.

- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UA, UB, NH et AU, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à destination administrative liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour Les autres constructions, lorsque elles ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

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

Non réglementé

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE Ui 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
11 m	13m	11 m

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

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

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, 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.

1) Dispositions communes à toute construction

a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés. Les couleurs vives peuvent être utilisées pour les logos ou symboles et enseignes ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

b. Couvertures et toitures

Les toitures à pentes traditionnelles ou à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

c. Clôtures

Hauteur maximale

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas **1,80 mètre**

Composition de la clôture

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

Sont interdits en limite d'emprise publique :

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.
Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les portails à panneaux pleins sont interdits.

2) Dispositions particulières

a. Constructions neuves

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE

1) Aire de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

2) Aire de stockage

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente (variétés décrites à l'annexe n°3), ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans lesecteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend le secteur UEs destiné aux équipements sportifs.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui correspondent à la vocation de la zone.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage…) et dans la limite de 150m² de surface plancher.
- Les extensions de bâtiments d'activités existants contiguës à la zone dans la limite de 500 m2 de surface plancher.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- le long des déviations d'agglomérations et routes express ;
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons sauf par carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

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

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UE 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sontà prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelle que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, 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.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

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

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

SECTION III –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uva

La zone Uva est destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uva 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et occupations à l'exclusion de celles mentionnées à l'article Uva 2.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de terrains de gens du voyage permettant l'implantation de caravanes et des équipements liés ;
- la construction d'une « loge de gardien ».

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uva 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

ARTICLE Uva 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'infiltration au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique lié à la topographie du terrain.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uva 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le long des voies du domaine public, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent plan local d'urbanisme :

DESIGNATION DES VOIES	Constructions liées à la vocation de la zone
A 82	50 m
RD 104	20 m

Le long des autres voies :

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.

- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

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

Sans objet.

ARTICLE Uva 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uva 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uva 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi 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 constructions doivent s'intégrer à leur environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

ARTICLE Uva 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uva 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installations, dépôts et places stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement de la zone. Les bâtiments nécessaires (blocs sanitaires…) doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°3).

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uva 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

La zone 1 AU comprend six secteurs :
- le secteur 1 AUa, comprenant une urbanisation dense où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.
- le secteur 1 AUb, comprenant les quartiers de Brestivan et Pont Delving ; dans ce secteur est préconisé une mixité des fonctions urbaines ; cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble
- le secteur 1 AUs, destiné aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et autres activités liées aux sports et loisirs Il s'applique au secteur dit de plaisance au Nord de la RD 7.
  -le secteur 1AUc, comprenant le quartier de la rue des Sports, dans ce secteur est exigée une mixité des fonctions urbaines, cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.
- le secteur 1 AUi comprenant l'extension de la zone d'activités Saint-Léonard nord. Les parcelles non concernées par l'orientation d'aménagement ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- le secteur 1AUp, correspondant au projet d'aménagement de Plaisance : ce secteur met en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté de créer un véritable quartier à l'échelle du centre aggloméré. Visant la mixité des fonctions urbaines, il est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. Ce projet, soucieux du respect de l'environnement, accorde une attention particulière à la préservation des éléments de paysage et des zones humides identifiées sur le site et ses abords.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs 1 AUa, 1AUb, 1AUc

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

Dans le secteur 1 AUi

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel ;
- les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone

Dans le secteur 1AUp

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

Dans le secteur 1AUs

Sont interdites toutes les occupations du sol autres que celles aux conditions particulières de l'article 1AU 2.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble.
- Sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les extensions et réhabilitations de bâtiments existants.

Dans le secteur 1AUp, sont également autorisées, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat dès lors qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

Dans le secteur 1AUs sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires aux :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs
- aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition d'être en relation avec les activités sportives et de loisirs dans la zone
- aux activités de restauration sous condition d'être en relation avec les activités sportives et de loisirs dans la zone et dans la limite de 300 m² de surface plancher
- aux activités de bureau dans la limite de 600m² de surface plancher
- au commerce de détail sous condition d'être en relation avec les activités sportives, de loisirs dans la zone et dans la limite de 100 m² de surface plancher

Dans les zones 1AU, 30% au moins de la surface de plancher totale des opérations de construction à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.

Uniquement en secteur 1AUc, les dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'OAP pour lesquels un pourcentage spécifique de production de logements sociaux est défini.

L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

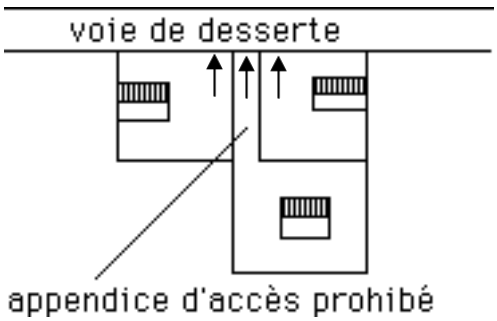
Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente).
L'obligation de réaliser 30% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.
Le pourcentage de 30% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
En cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux comptabilisé sur l'ensemble de l'opération sera au minimum de 30 % du nombre de logements (sansprise en compte de la surface plancher).

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur 1AUp**.



2) Voies à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Dans le secteur 1AUp, pour les voies en impasse d'une longueur inférieure à 100 m, les espaces de retournement ne sont pas obligatoires.
En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles doivent avoir une largeur libre de 1,5 mètres minimum.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur 1AUp**.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sontà prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

4) Ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'habitat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² avant division, sur avis du service gestionnaire, il pourra être exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets :

- sauf contraintes techniques, intégré au bâti, commun à l'ensemble des constructions, et accessible depuis la voie publique ;
- dimensionné de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre leur manipulation sans difficulté.

Les aires de prise en charge seront intégrées à l'îlot en assurant une bonne accessibilité des services de collecte.

ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans le secteur 1 AUa, 1AUc

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel ;
- Soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction.

Dans le secteur 1 AUb

Les constructions doivent être implantées à l'alignement avec possibilité de retrait partiel ou dans une bande comprise entre 3 et 8 mètres par rapport à la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction. Toutefois, les constructions dont la surface hors œuvre nette après division est supérieure à 400 m² doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain, avec possibilité de retrait partiel.

Dans le secteur 1AUi

Le long des voies du domaine public, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent plan local d'urbanisme :

DESIGNATION DES VOIES	Constructions liées à la vocation de la zone
A 82	50 m

Le long des autres voies :

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Dans le secteur 1AUp

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement avec possibilité de retrait partiel.
- Soit en observant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction.

Toutefois, des reculs différents pourront être imposés par les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

Dans le secteur 1AUs

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies.

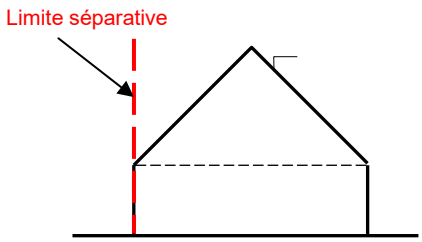
ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUi

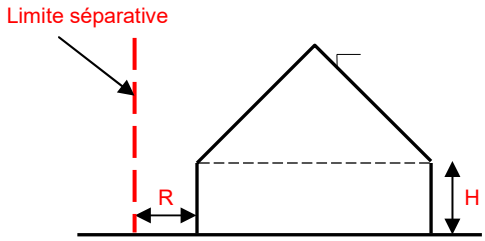
La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 6 mètres,

$$R = 0 \text{ ou } R \geq 1.90m, \text{ si } H \leq 6 \text{ m}$$



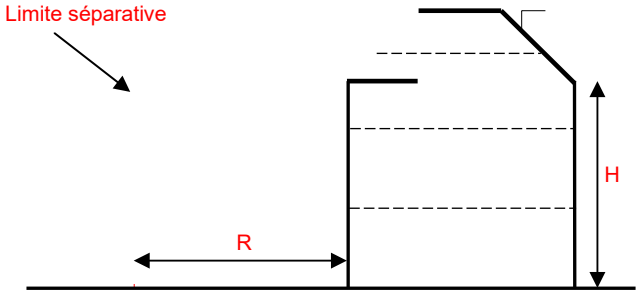
R=0



R ≥ 1.90m

- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 6 mètres.

$$R \geq H/2, \text{ si } H > 6 \text{ m}$$



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, ~~en~~ venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

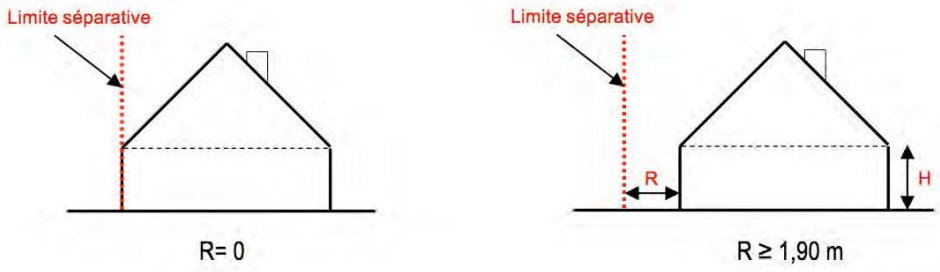
* La hauteur est mesurée à au plan vertical, sur la façade considérée.

Dans le secteur 1 AUp

La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

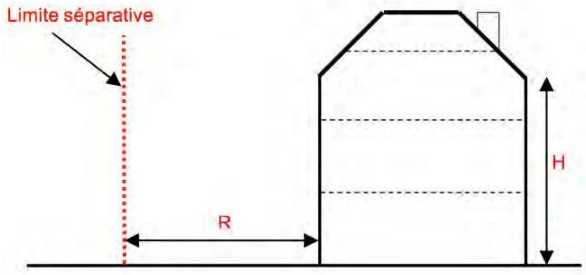
- soit nul ou au moins égale à 1,90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 7 mètres,

R = 0 ou R ≥ 1,90 m, si H ≤ 7 m



- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 7 mètres.

R ≥ H/2, si H > 7 m



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, en venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

* La hauteur est mesurée à au plan vertical, sur la façade considérée.

Dans le secteur 1AUs

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 mètres.

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

Dans le secteur 1 AUa, 1AUc

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété après division est interdite.

Dans les secteurs 1 AUb et 1AUi et 1AUp

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3,0 mètres.

Dans le secteur 1AUs

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUi et 1AUp

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés. Dans les lotissements et Zones d'Aménagement Concerté, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

Dans les secteurs 1 AUa, 1AUc et 1AUi

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Dans le secteur 1 AUb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Dans le secteur 1AUp

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

Dans le secteur 1AUs

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus ou moins 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Dans le secteur 1AUa

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINTLE PLUS HAUT
7 m	11 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur 1 AUb

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
7 m	12 m	10 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur 1AUc

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à : R+3+combles ou R+3+ attique.

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT
14m	**20 m**

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur 1AUi

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
11 m	13 m	11 m

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

Dans le secteur 1AUp

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
11 m	13 m	11 m

Le gabarit maximum des constructions doit respecter 3 niveaux habitables (hors sous-sol), compris dans le gabarit défini ci-avant et dans l'article 5 des dispositions générales. Le point le plus haut concerne notamment l'intégration

des équipements techniques en toiture et/ou le travail d'épannelage des volumes d'attiques.

Dans le secteur 1AUs

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, 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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Dans le secteur 1AUa, 1AUc

1) <u>Dispositions communes à toute construction</u>

a. Matériaux, ravalement et couleurs

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les couleurs de façades sont de teinte neutre et claire.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

b. Couvertures et toitures

Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

c. Clôtures

<u>Hauteur maximale</u>

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

<u>Composition de la clôture</u>
En secteur 1AUc, les clôtures doivent être perméables afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

Sont interdits en limite d'emprise publique :

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.
Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

2) <u>Dispositions particulières</u>

a. Constructions neuves

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas :
- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être soit enduit soit de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

b. Extensions et bâtiments annexes

L'extension des façades principales doit se faire dans la continuité du bâti existant et reprendre les hauteurs, le rythme et les percements existants.

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

c. Vérandas

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

Dans le secteur 1AUb

1) <u>Dispositions communes à toute construction</u>

a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.
Les imitations de matériaux sont interdites.
La surélévation d'un bâtiment existant par des matériaux différents est interdite.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

b. Couverture et toiture

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Les toitures traditionnelles, doivent être constituées d'ardoises. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

c. Clôtures

Hauteur maximale

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Composition de la clôture

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

Sont interdits en limite d'emprise publique :

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.
Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

2) Dispositions particulières

a. Constructions neuves

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

b. Extensions et dépendances

A l'alignement des façades sur le domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

c. Vérandas

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

Dans le secteur 1AUi

1) Dispositions communes à toute construction

a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et des techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est recommandé.

Tous les matériaux qualitatifs sont préconisés. Le choix des teintes se fera dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de mettre en valeur les façades et devra permettre de souligner le rythme ou les éléments particuliers de façade. Les couleurs vives peuvent être utilisées pour les logos ou symboles et enseignes ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou grattés.

b. Couvertures et toitures

Les toitures à pentes traditionnelles ou à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages.

Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

c. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être réalisées en parement de pierre ou constituées de grillage simple sur poteaux rigides de couleur vert sombre doublée de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3), dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m, sauf nécessité impérative liée au classement de l'établissement.

Les portails à panneaux pleins sont interdits.

2) Dispositions particulières

a. Constructions neuves

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Elle vise également la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale: orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces. L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le projet architectural et paysager gérera la transition entre l'espace privé et l'espace public. L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées principales, aux accès de livraison et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

Dans le secteur 1AUp

1) <u>Dispositions communes à toute construction hors résidences démontables</u>

a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

b. Couverture et toiture

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Une exception sera tolérée pour les opérations groupées (habitat collectifs, intermédiaires et individuel groupé) avec un souci de cohérence architecturale et pour l'habitat léger et/ou mobile dédié à un accueil permanent. Ainsi, sous réserve d'une intégration harmonieuse, les toitures terrasses sont autorisées.

c. Clôtures

Sans objet

d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Sans objet.

2) <u>Dispositions particulières hors résidences démontables</u>

a. Constructions neuves

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

b. Extensions et dépendances

Sans objet.

c. Vérandas

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser leur intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

Dans le secteur 1AUs

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUi

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent 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 situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestionet la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration …) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

Dans les secteurs 1AUp et 1AUs

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Toutefois, ces espaces communs peuvent 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 situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestionet la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration …) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans les zones 2AU, 28% au moins de la surface plancher totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux
L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.
Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente).
L'obligation de réaliser 28% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.
Le pourcentage de 28% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30 % des logements.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient les caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, 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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

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

La zone A comporte **un secteur Ai** inconstructible, qui correspond au secteur d'enfouissement des déchets du Guernevé, Burguennec, Bonnervo et **spécifiquement pour le site du Guernevé un sous-secteur Aia.**

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur A

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).
  Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (cf. article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme).
- toute construction, installation ou utilisation du sol non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière ;
- toute construction, installation ou utilisation du sol non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- toute reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination à l'exception de ceux identifiés aux documents graphiques ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

Dans le secteur Ai

Est interdite l'implantation de constructions et d'ouvrages susceptibles de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place, outre les inconvénients possibles résultant de la présence de déchets fermentescibles encore susceptibles de générer des lixiviats et du biogaz.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) **Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes (article L.146-4-I du code de l'urbanisme) :**

- être en dehors des espaces proches du rivage ;
- avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2) **Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Dans secteur A

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :

  a. qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) 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 ;

  b. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

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

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

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

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²) ;

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent la règle de réciprocité, prévue 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 ;

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

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

3) Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Dans le secteur A

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.

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques du règlement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- L'extension mesurée des constructions existantes y compris les dépendances pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

Dans le secteur Ai

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les exhaussements ou affouillements d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure à 2 mètres et représentant une surface de plus de 50 m² qui ne peuvent être autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone et à ses caractéristiques paysagères et environnementales.

- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement de transit, tri, traitement et stockage des déchets non dangereux inertes, sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site

Dans le secteur Aia

- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement de stockage de déchets non dangereux inertes et d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservés leur intégrité, sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

2) Voies de desserte

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Lorsque l'alimentation en eau ne peut s'effectuer par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations souterraines.

2) Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises 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.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sontà prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques.

Toutefois, l'implantation est portée à :

- 100 m de part et d'autre l'axe de la A 82 ;
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 780
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 7, RD 104, RD116 et RD 183

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans et l'extension d'un bâtiment pour des raisons d'unité d'aspect et en fonction de la configuration des lieux. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1, 90 m.

La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux habitations et immeubles habituellement occupées par des tiers.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
8 m	12 m	10 m

La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

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

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, 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.

1) Dispositions communes à toutes constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est préconisé.

b. Clôtures

Les murs de clôture existant en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

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

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents ou de panneaux PVC et de brande est interdit.

2) Dispositions particulières

a. Bâtiments d'exploitation

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés.

. La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

Les bardages en bois sont autorisés.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

b. Constructions à usage d'habitation

Les matériaux utilisés doivent permettre l'intégration de la construction dans le bâti existant.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

Les châssis de toiture ainsi que les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique lié au système mis en place.

c. Rénovations

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

d. Extensions et dépendances

Une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

ARTICLE A 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE A 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installations, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°3).

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

La zone comprend les secteurs :

–**N** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,

–**Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le 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.

–**Nzh** délimitant les zones humides

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs N, Nzh et Nds

- toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (en dehors des espaces urbanisés). 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 (cf. article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme).
- toutes constructions, à usage d'habitation ou non, y compris les dépendances et annexes, même ne comportant pas de fondations autres que celles visés à l'article N 2,
- tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- le camping et le caravanage sous quelle que forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;

- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

Dans le secteur Nzh

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment la création de plans d'eau, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

Dans le secteur Nds

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - création de plans d'eau,
  - défrichement de landes,

- Toute construction, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2.

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

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs N, Nzh et Nds

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,

Dans le secteur N

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public sous réserve d'une nécessité impérative.

- L'extension mesurée des constructions existantes y compris les dépendances, dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 m² d'emprise au sol,

Dans le secteur Nzh

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

  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les 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,

  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, …).

- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

Dans le secteur Nds

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes, au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

  a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les 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 ;

  b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces

aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie).

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

d) 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 mètres carrés de surface de plancher (SHOB) ;

-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.

e) 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.

En application du troisième alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les mesures de conservation ou de protectionde ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

2) Voies de desserte

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

2) Assainissement

Eaux usées

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, 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.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

3) Electricité et réseaux de communication

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation est portée à

- 100 mètres de part et d'autre l'axe de la A 82 ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 780
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 7, RD 104, RD116 & RD 183

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1, 90 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N et Nds

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
4 m	6 m	6 m

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, 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.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus existants qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :

- haies végétales d'essences locales (variétés décrites à l'annexe n°3),
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 mètre.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

ARTICLE N 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°3).

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

La zone comprend les secteurs qui comportent des règles spécifiques en termes d'emprise au sol et d'occupation du sol :

– **NLa** : aire naturelle de sports et de loisirs ;

–**NLb** : zone de requalification paysagère et environnementale, en espace proche du rivage, dans la continuité de la zone Atlantheix, Saint-Léonard, le Poteau Rouge, dont l'urbanisation ne peut être que limitée. Le site de Saint Goustan qui a fait l'objet d'une viabilisation doit être restauré dans un état naturel, n'excluant pas des aménagements intégrés à l'environnement permettant une requalification de la zone.

–**NLc :** zones naturelles affectées aux activités d'hébergement et de tourisme et d'activités annexes.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NL 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NL 2 ;
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteurs NLa et NLc :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air ;

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Les construction et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

En secteur NLb

Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations si elles sont directement liées et nécessaires à la remise à l'état naturel du secteur ;

- L'aménagement d'aires de loisirs ou de jeux, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

En secteur NLc

L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...) ;

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 -VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

ARTICLE NL 4-DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Lorsque l'alimentation en eau ne peut s'effectuer par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations souterraines.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations qui engendrent des eaux usées.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, 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.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sontà prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE NL 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE NL 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NLa

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En secteur NLb

L'implantation des constructions et installations admises devra respecter les secteurs indiqués à cet effet portés aux documents graphiques du présent PLU.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 0,5 % de la superficie totale de la zone.

En secteur NLc

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction ou de l'opération.

ARTICLE NL 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
4 m	6 m	6 m

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient les caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, 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.

1) Dispositions communes à toute construction

a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

Dans les secteurs NLa, NLb et Nlc

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

En secteur NLc

Une attention particulière sera portée au choix des matériaux, des couleurs et des parements des hébergements afin de générer le moins de contraste visuel possible depuis l'environnement proche.

b. Couvertures et toitures

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les châssis de toiture ainsi que les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique lié au système mis en place.

c. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Sous cette réserve, les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures sur rue sont constituées de :

- Grillage vert sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.50 mètres doublé d'une haie végétale (variétés décrites dans l'annexe n°3)
- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres;
- Mur bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0.50 et 1 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents, de panneaux PVC ou de brandes est interdit.

d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs. Le cas échéant, un muret doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

1) <u>Dispositions particulières</u>

a. Constructions neuves

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions neuves peuvent utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions,et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En secteur NLc

Les emplacements seront structurés de façon cohérente au sein d'une trame paysagère globale afin de réduire l'impact visuel des hébergements et des zones de stationnement de véhicules au sein du camping. La conception architecturale des hébergements et des bâtiments collectifs sera valorisée.

b. Rénovations

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

c. Extensions et dépendances

L'extension des façades principales doit se faire dans la continuité du bâti existant et reprendre les hauteurs, le rythme et les percements existants.

Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

ARTICLE NL 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE NL 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments nécessaires à l'activité concernée (collectifs, blocs sanitaires…) doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°3).

Les aires de jeux, espaces de détente doivent être accompagnés par des plantations.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

Cette zone à vocation d'habitat peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

Ces secteurs correspondent à des entités bâties sur l'espace rural où les constructions neuves restent possibles sous condition de la capacité des sols à accueillir un assainissement autonome adapté.

.

Deux secteurs existent :
- NHp : hameaux de qualité architecturale et patrimoniale dont l'urbanisation est en cohérence avec le caractère existant ;
- NH: hameaux de moindre intérêt patrimonial, avec une urbanisation de style plus contemporaine et des préconisations environnementales fortes.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NH 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- et toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ;

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

- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères et intégrées au paysage ;

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site et de leur compatibilité avec l'habitat :

  - les constructions à usage d'artisanat, commercial et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes ;
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.

- Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE NH 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, et lorsque les accès présentent des risques pour la sécurité et nécessitent d'être optimisés, la mutualisation des accès aux parcelles divisées sera imposée.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

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 l'absence de possibilité de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet aux fossés est interdit pour toute construction neuve et peut être autorisé pour les réhabilitations de bâti existant.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante….). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sontà prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Les constructions principales peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

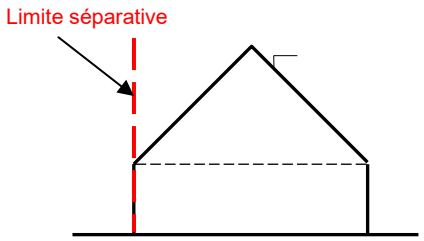
Pour les dépendances (garages, abris de jardin, …) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

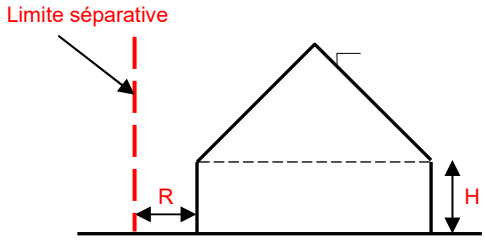
La construction principale projetée doit respecter un retrait (R) d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit nul ou au moins égale à 1.90 mètres, si la hauteur de la construction projetée (H)* est inférieure ou égale à 6 mètres,

$$R = 0 \text{ ou } R \geq 1.90m, \text{ si } H \leq 6 \text{ m}$$



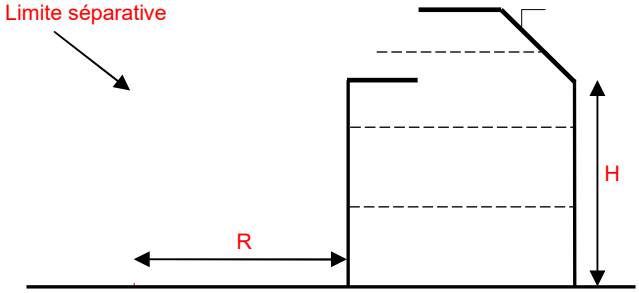
R=0



R ≥ 1.90m

- soit égal à la moitié de la hauteur de la construction, si la hauteur de la construction projetée (H)* est supérieure à 6 mètres.

$$R \geq H/2, \text{ si } H > 6 \text{ m}$$



Toutefois, un retrait (R) inférieur ou nul pourra être autorisé pour toute nouvelle implantation d'une construction située dans un secteur couvert par une orientation d'aménagement et pour toute nouvelle implantation, venant jouxter une construction existante implantée en limite séparative harmonisant les hauteurs.

* La hauteur est mesurée au plan vertical, sur la façade considérée

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

Non réglementé.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°2), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions d'ordre général de l'article 5, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

En secteur NH

La construction doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur maximale des constructions mesurée ne peut être supérieure à :

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
6 m	9 m	6 m

En secteur NHp

La construction principale à toiture traditionnelle doit s'inscrire dans un gabarit défini dans les dispositions générales du présent règlement dont la hauteur ne pourra se mesurer qu'à l'égout de toiture et au faitage:

HAUTEUR AU PLAN VERTICAL	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT
6 m	9 m

Dans les secteurs NH et NHp

La hauteur des dépendances ne peut excéder 4 mètres au plan vertical et 5 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus ou en dessous du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE NH 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent à la présente zone quelles que soient ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Ainsi, 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.

1) Dispositions communes à toute construction

a. Matériaux et nature du ravalement et couleurs

Dans les secteurs NH et NHp

Les matériaux utilisés doivent permettre l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est autorisée.

Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

b. Couvertures et toitures

En secteur NH

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

les châssis de toiture ainsi que les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique lié au système mis en place.

En secteur NHp

Les couvertures du volume principal et secondaires doivent être constituées d'ardoises naturelles ou d'un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, doivent présenter une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les couvertures des dépendances et annexes sont obligatoirement couvertes en ardoises naturelles ou d' un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise.

Les châssis de toiture ainsi que les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place.

c. Clôtures

Dans l'ensemble de la zone

Hauteur maximale

En façade sur rue et dans la marge de recul la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Composition de la clôture

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.
Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
Les clôtures éventuelles constituées de grillage simple seront doublées de haies végétales (variétés décrites à l'annexe n°3),

Sont interdits en limite d'emprise publique :

Les murs de parpaings et briques laissés apparents non enduits ainsi que les plaques de béton lisse, les panneaux plastiques et les bâches plastiques ou textiles.
Dans tous les cas, les clôtures ne seront autorisées que sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Dans les secteurs NH et NHp

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

2) Dispositions particulières

a. Constructions neuves

En secteur NH

Les constructions neuves peuvent utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions,et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En secteur NHp

Les constructions neuves doivent respecter les volumes, les hauteurs et employer autant que possible le même type de matériaux que les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas :

- Les linteaux, jambages, et les appuis de fenêtre doivent être soit enduits ou constituées de pierres bouchardées régionales (pierre éclatée interdite) ;
- Les parements en pierres reconstituées sont interdits ;
- Les lucarnes et gerbières à fronton doivent être réalisées dans le style local.

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

b. Rénovations

En secteur NHp

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante. Les éléments marquants de cette construction doivent être conservés ou remplacés à l'identique (arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers, linteaux, jambages,…) si leur qualité le justifie. Les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes,…) doivent être faites dans le style local.

Sous ces réserves, les rénovations peuvent adopter un style contemporain si le parti architectural le justifie et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales innovantes, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Les rénovations doivent respecter autant que possible le caractère de la construction existante sauf si le parti pris architectural justifie un autre projet.

c. Extensions et dépendances

Dans les secteurs NH et NHp

L'extension des façades principales doit se faire dans la continuité du bâti existant et reprendre les hauteurs, le rythme et les percements existants.

Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

d. Vérandas

Dans les secteurs NH et NHp

La forme simple et les matériaux utilisés pour la construction de vérandas doivent favoriser son intégration dans le bâti existant. Sous cette réserve, les formes et matériaux contemporains sont autorisés.

e. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Dans les secteurs NH et NHp

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

ARTICLE NH12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NH 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Il peut être dérogé à cette règle dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra dépasser le seuil fixé en annexe n° 7.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

A N N E X E S

ANNEXE N° 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement

ANNEXE N° 2 : Cahier des préconisations environnementales

ANNEXE N°3 : Liste des espèces végétales conseillées

ANNEXE N° 4: Liste des hameaux NH

ANEXE N°5 : liste des lotissements dont le règlement s'applique à l'approbation du projet p.l.u.

ANNEXE N°6 : sites archéologiques (voir annexes)

ANNEXE N°7 : Tableau Coefficients d'imperméabilisation

ANNEXE N° 1: REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Pour les constructions individuelles à usage d'habitations	1 place par tranche de 100 m2 de surface plancher
Pour les constructions collectives à usage d'habitations	1 place par tranche de 60 m² de surface plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins une place
Parking visiteurs dans un ensemble pavillonnaire ou collectif	1 place pour 4 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 logements
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-13 du code de l'urbanisme	1 place par logement
Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	1 place pour 150m² de surface plancher.
ACTIVITES	
• Etablissement industriel ou artisanal	1 place par tranche de 100 m² de surface plancher affectée à cet usage.
• Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de surface plancher affectée à cet usage.
• Immeuble à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50m² de surface plancher
• Commerce jusqu'à 300 m2	1 place par tranche de 40m² de surface plancher
• Commerce à partir de 300 m2	4 places par tranche de 100 m2 de surface plancher affectée à cet usage
* Hôtel-restaurant	1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Les places de stationnement non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface.

Les espaces paysagers en pleine-terre et les surfaces réservées à l'auto partage sont déduites de l'emprise au sol plafonnée. De même, les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques rechargeables (devenant obligatoires dans les nouvelles constructions/extensions) seront également déduites de l'emprise au sol.

EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
* Etablissement d'enseignement du 2ème degré	- 2 places par classe *
* Etablissement hospitalier et clinique	- 50 % de la surface plancher
* Piscine - Patinoire	- 100 % de la surface plancher
• Stade - Terrain de sports	- 1 place pour 5 personnes assises
• Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
* Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
* Camping	- 1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
* Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale
* Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface plancher

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

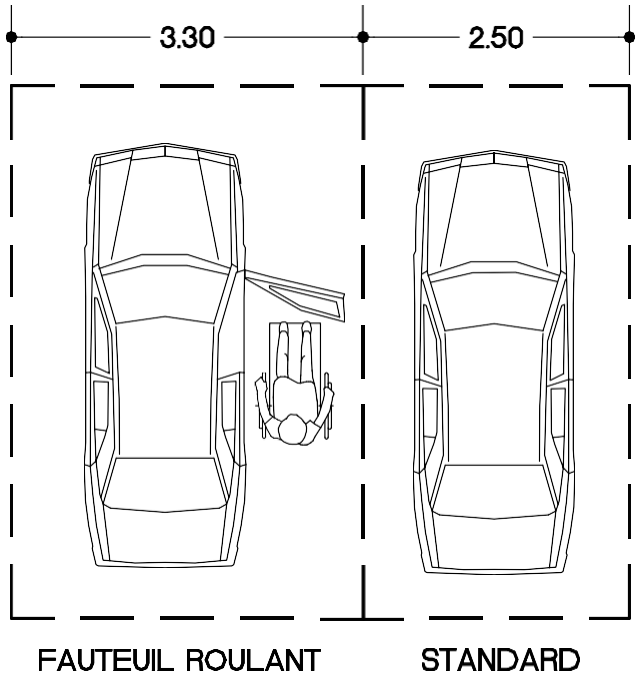
Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Mutualisation des stationnements

Destination construction	Aires de stationnement à prévoir	Observations
Opérations d'ensemble avec: - mixité de l'habitat ou, - équipement public ou, - commerce et activités	**Mutualisation sur terrain d'assise du projet dans la proportion de 1/3 des places à créer hors équipement public**	**zonages U et AU**

*****

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
Réservées aux personnes à mobilité réduite



INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

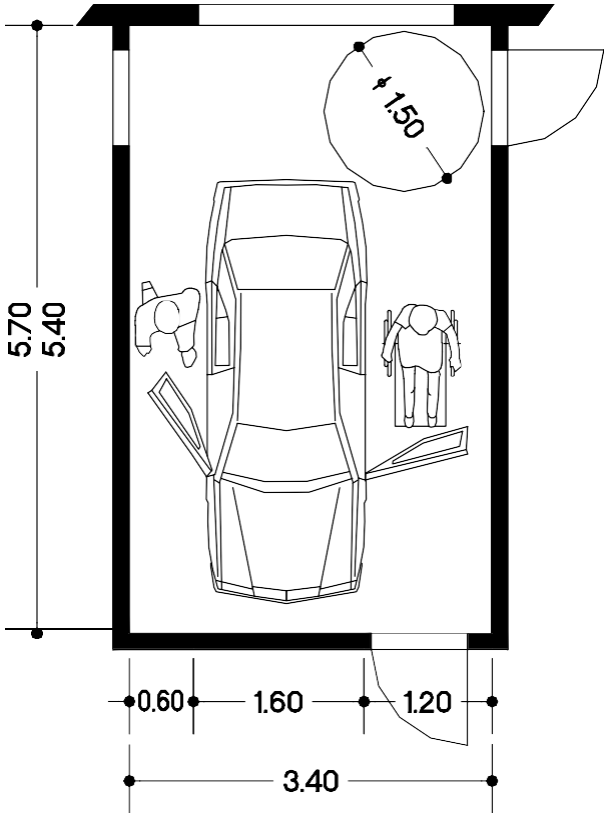
Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
-sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC

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



BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS

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

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

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

ANNEXE N° 2: CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	**Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain**	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place…).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports en commun.
BATIMENT NEUF	**Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes**	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Nord-Est au Nord-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraichissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
BATIMENT A REHABILITER	**Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »**	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

ANNEXE N° 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSEILLEES

Recommandations pour les haies ou les plantations sur les parties privatives.

La recherche d'une ambiance champêtre d'un quartier, notamment au travers de l'aménagement des espaces publics, doit pouvoir trouver son prolongement dans les jardins privés.

Les haies formées d'une seule variété d'arbustes persistants et taillés de façon stricte créent des murs opaques et appauvrissent l'image générale des rues. Par conséquent, les haies de Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès de Leyland, Lauriers palme et en règle générale tous les conifères seraient à écarter.

On privilégiera, au contraire, les haies variées en combinant les arbustes persistants (1/3) et les caducs (2/3). Les arbustes à fleurs, qui apportent les couleurs et marquent les saisons, doivent aussi être bien utilisés. Toutefois, le caractère très horticole et l'effet de mosaïque sont à proscrire. Les végétaux à feuillage pourpre ou panaché seront employés avec parcimonie.

Selon la configuration des lieux, l'orientation et le type d'urbanisation proposé, la plantation d'arbres à haute tige à l'avant des parcelles peut assurer plus d'intimité aux habitants, et aussi élargir le caractère paysager des rues amorcé par les plantations en bord de voies.

Ne pas systématiquement clore les parcelles à l'avant permet d'offrir un premier plan plus valorisant aux habitations.

Arbustes persistants

Carpinus betulus -Charmille	Camellia japonica
Buxus sempervirens - Buis	Cotoneaster lactea- Salicifolia
Ilex aquifolium - Houx	Escallonia
Laurus nobilis - Laurier sauce	Hypericum "hidcote"- Millepertuis arbuste
Osmanthus heterophyllus -Osmanthe	Prunus Lusitanica –Laurier du Portugal
Ligustrum vulgare "Atrovirens" -Troêne	

Arbustes caducs

Coryllus avellana à fruits - Noisetier commun	Cornus - Cornouiller
Deutzia magnifica	Kerria- Corête du Japon
Enonymus europeanus - Fusain d'Europe	Lonicera fragrantissima - Chévrefeuille arbustif
Philadelphus coronarius - Seringat Amelanchier canadensis - Amélanchier	Ribes sanguineum - Cassis à fleurs Spiraea - Spirée
Rosa - Rosier	
Syringa – Lilas	
Virbunum plicatum -Viorne à ombelles	
Crateagus monogyna – Aubépine	
Prunus padus – Merisier à grappes	

Arbres

Betula verrucosa –Bouleau verruqueux	Poirier à fruits
Aulnus cordata – Aulne de Corse	Pommier à fruits
Acer campestre – Erable champêtre	Cerisier à fruits
Salix alba – Saule blanc	Ulmus lutece "Nanguen" – Orme
Prunus avium - Merisier	Sorbus aria – Alisier blanc

Arbres à grand développement

Quercus robur – Chêne pédonculé
Fagus sylvatica – Hêtre commun
Fraxinus excelsior – Frêne commun

ANNEXE N° 4: Liste des hameaux NH

HAMEAUX DE TYPE TRADITONNEL	HAMEAUX DE TYPE RECENT
BONNEPART BONNERVO BREMINY KERBILLEC KERGOUAL KERNICOLE KERUDO KERVEGUEN (TREHINVAUX) LA METAIRIE DU PONT LE GRAND MOUSTOIR LES NOUETTES LE PENTENO LE PLESSIS MOUSTOIR LORHO REBESTANG ROZ EN SINCE RUNIAC SAINT GOUSTAN SALARUN SINCE TREFLEHER	BURGAN CALZAC EGLISE CALZAC MOULIN CLEISSE Domaine de Saint Goustan GRAZO KER AVELLO -BRAMBIS KERBIGUETTE KERGOUNIOUX KERLOC KERPRAT LA PETITE CROIX LE CLERIGO LE GRAVE LE GUERNEVE LE NET LE PRATEL LE SAINDO LE VERGER LIREY NOYANCE PARC TAL SINCE POSTANG ROZ TENAC TREFFEL TREVIEN TURLUMAN

Annexe n°5- Liste des règlements de lotissements en vigueur après modification du PLU

05 Q 3002	SNC PAYS DE VANNEC AMENAGEMENT	LE POTEAU ROUGE – LES JARDINS DU POTEAU ROUGE – 49 lots
05 Q 3003	LE BIHAN / LE JULE	LE POTEAU ROUGE – 3 lots
06 Q 3001	COMMUNE DE THEIX	LE LIORECH 2 – BRURAL – 28 lots
06 Q 3002	ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	LE CLOS DES CHARMES – RUE DE BRURAL – 11 lots
06 Q 3003	SOCIETE SOFINO – Mr OLLICHON André	ZA DU LANDY – 1 lot
06 Q 3004	CTS PIQUET	LE GRAVE – 1 lot
06 Q 3005	CTS PIQUET	LE GRAVE – 6 lots
07 Q 3001	CTS 6 VEHO	LE CLERIGO – 3 lots
07 Q 3002	VANNES GOLFE HABITAT	PONT DELVING – 16 lots
08 Q 0001	LEROU DOMINIQUE	Allée de Brural – Le clos de l'étang – 4 lots
08 Q 0002	CAPV	Saint Léonard Nord – 7 lots
11 Y 0001	COMMUNE DE THEIX	RUE DES POETES – JARDINS FAMILIAUX – 16 lots
11 Y 0002	LEROU Dominique	Allée de Brural – 2 lots
11 Y 0003	CTS GUEHO	LE CLERIGO – 2 lots – Les Hauts du Clérigo
12 Y 0001	BIGAUD Jean	Le Poteau Rouge (augmentation emplacements camping + transfert entrée camping route de saint goustan)
12 Y 0002	SARL ER VELIN – MR BARRE Olivier	CAMPING LA PEUPLERAIE (réaménagement camping)
12 Y 0003	RIVIERE Daniel et Brigitte	Allée de Noyalo – 3 lots
12 Y 0004	PROMOBAT	LE SAINDO 5 LOTS (ANNULE)
12 Y 0005	PROMOBAT CRANEGUY Joseph	IMPASSE DU SAFRAN 4 LOTS (ANNULE)
12 Y 0006	PROMOBAT CRANEGUY Joseph	IMPASSE DU SAFRAN (4 lots)
12 Y 0007	PROMOBAT – CRANEGUY Joseph	LE SAINDO 4 lots
12 Y 0008	GUILLANTON Hélène	Le Pré du Vieux Poteau Rouge 10 lots
13 Y 0001	STE BLEUCIEL – MME ZWIEDINEK	Les Armoriales – Rue Typhaine Raguenel – 5 lots
13 Y 0002	SAS ACANTHE	Pont Delving – 26 lots

Annexe N° 7 : Coefficients d'imperméabilisation futurs – Zones urbanisées

Type de zone	Cimp futur validé	Vocation	Echelle d'application
A	20%	Destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Bassin versant
Ai	10%	Inconstructible, qui correspond au secteur d'enfouissement des déchets du Guernevé, Burguennec, Bonnervo	Parcelle
N	5%	Destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, ou en raison de l'existence d'exploitations forestières	Bassin versant
Nds	5%	Destinée à être protégée car correspondant à des espaces terrestres et marins (donc aussi sur le 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	Parcelle
NH	50%	Hameaux de qualité architecturale et patrimoniale dont l'urbanisation est en cohérence avec le caractère existant	Parcelle
NHp	50%	Hameaux de moindre intérêt patrimonial, avec une urbanisation de style plus contemporaine et des préconisations environnementales fortes.	Parcelle
NLa	20%	Correspondant à une aire naturelle de sports et de loisirs	Parcelle
NLb	20%	Zone de requalification paysagère et environnementale, en espace proche du rivage, dans la continuité de la zone Atlantheix, Saint-Léonard, le Poteau Rouge, dont l'urbanisation ne peut être que limitée	Parcelle
NLc	30%	Zones naturelles affectées aux activités d'hébergement et de tourisme et d'activités annexes	Zone
Nzh	5%	Destinée à être protégée car correspondant à des zones humides	Zone
UA	60%	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	Parcelle
UAa	60%	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Correspondant au village du Gorvello dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial appellent des mesures de préservation et de sauvegarde particulières	Parcelle
UB	60%	Affectée principalement à l'habitat	Parcelle
UBa	60%	Affectée principalement à l'habitat. Correspondant à un secteur non desservi par l'assainissement collectif	Parcelle
UE	70%	Destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Parcelle
UEs	15%	Destinée aux équipements sportifs	Parcelle
Ui	80%	Destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat	Parcelle
Ulp	Sans objet	Destinée aux activités maritimes et portuaires correspondant à la cale de Kerentré où sont localisés quelques mouillages. Elle se situe sur le domaine public maritime.Destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat	Sans objet
Uva	80%	Destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage	Parcelle

Tableau 2 : Coefficients d'imperméabilisation futurs – Zones d'urbanisation future

Type de zone	Cimp futur validé	Vocation	Echelle d'application
1AUa	60%	Destinée à une urbanisation future dense où les constructions doivent être implantées de manière contiguë sur une même propriété après division	Zone
1AUb	60%	Destinée à une urbanisation future sur les quartiers de Brestivan, Pont Delving. Dans ce secteur sont préconisés une mixité des fonctions urbaines. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble	Zone
1AUc	70%	Destinée à une urbanisation future sur le secteur de la rue des Sports. Dans ce secteur une mixité des fonctions urbaines est envisagée. Cette zone est urbanisable sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble	Zone
1AUi	80%	Destinée à une urbanisation future correspondant à une extension de la zone d'activités Saint-Léonard nord	Zone
2AU	60%	Zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.	Zone