

# **PLOUBAZLANEC**

## **Plan Local d'Urbanisme**

### **5 – Règlement littéral**

**APPROBATION 16 juillet 2014**

<b>TITRE I</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II</b>	<b>12</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	<b>12</b>
<b>AUX ZONES URBAINES</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT</b>	<b>42</b>
<b>CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP</b>	<b>49</b>
<b>TITRE III</b>	<b>55</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	<b>55</b>
<b>AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU</b>	<b>56</b>
<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU</b>	<b>65</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>67</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	<b>67</b>
<b>AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</b>	<b>68</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>78</b>
<b>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH</b>	<b>79</b>
<b>CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NT</b>	<b>88</b>
<b>CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Np</b>	<b>93</b>
<b>CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N</b>	<b>96</b>
<b>CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL</b>	<b>100</b>

# **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 communal de PLOUBAZLANEC.

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

a. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme (*art. R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme*), à l'exception des articles **d'ordre public** suivants :

- R.111-2 (**atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques**),
- R. 111-4 (**atteinte à des sites ou vestiges archéologiques**),
- R.111-15 (**atteinte à l'environnement**)
- et R.111-21 (**atteinte aux sites, paysages ou perspectives monumentales**).

b. S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du **Code de l'environnement** y compris notamment la législation sur les **Installations Classées**, les dispositions du **Code rural et de la Pêche maritime**, les **Servitudes d'Utilité Publique**, la législation relative à l'**archéologie préventive**, à la **préservation du Paysage, du Patrimoine**, etc.

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés au titre des Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.) ainsi que les emplacements réservés, visés aux articles L. 123-1-5, 8° et L. 123-2, b) du Code de l'Urbanisme.

**a. Les zones urbaines dites « zones U » (C. Urb., art. R.123-5)**

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

**b. Les zones à urbaniser dites « zones AU » (C. Urb., art. R.123-6)**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont

autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (zones 1AU).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (2AU). »

### **c. Les zones agricoles dites « zones A» (C. Urb., art. R.123-7)**

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

### **d. Les zones naturelles et forestières dites «zones N» (C. Urb., art. R.123-8)**

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

#### **ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.**

##### **4.1 - Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.) (Article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme).**

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer figurent au règlement graphique (zonage) par une trame représentant un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur de ces périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme. « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du code forestier. »*

##### **Les Espaces Boisés non classés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du Code forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

##### **4.2 - Eléments du paysage, patrimoine architectural et historique (Article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme)**

**Haies et talus à protéger:** Les haies et talus repérés sont identifiés au règlement graphique (zonage) par des tirets verts.

Tous travaux portant sur un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, y compris les coupes ou abattages d'arbres **conduisant à l'arasement** dans les haies repérées, en application de l'article L.123-1-

5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à **déclaration préalable** en mairie. **Ne sont pas soumis à cette disposition, les coupes et abattages relevant de l'entretien courant des haies concernées.**

#### **Bâtis, éléments patrimoniaux ou secteurs à protéger**

Les bâtis, éléments ou secteurs identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique (zonage) doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir préalablement à toute destruction partielle ou totale. En outre, tous travaux ou constructions concernant ces éléments patrimoniaux devront respecter les données d'origine qui fondent leur recensement, notamment en matière de matériaux, de leur mise en œuvre, du rythme des ouvertures, des volumétries, etc.

#### **4.3 - Les zones humides**

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme ; de l'article L.212-3 du Code de l'Environnement, du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux LOIRE-BRETAGNE** en attendant la mise en vigueur du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E. ARGOAT TREGOR GOËLO)** [en cours d'élaboration],

**SDAGE LOIRE-BRETAGNE : article 8B-2 :** « Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la re-création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

#### **4.4 - Patrimoine archéologique**

La législation sur les **découvertes archéologiques** fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal. « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00) ».

« 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 archéologiques, 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.» (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

**4.5 - Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d’intérêt général et espace vert**

Les **emplacements réservés** pour création ou extension de voies (*y compris chemins piétons et pistes cyclables*) et ouvrages publics, d’installations d’intérêt général et d’espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11, d) du Code de l’Urbanisme).



## DEFINITIONS

---

- **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques au droit des parcelles privées.
  
- **ANNEXES** : Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions, non affectées à l'habitat, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur la même unité foncière et implantées à l'écart de cette dernière. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers, dépendances ...*
  
- **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** (*art. R.123-9 du code de l'urbanisme*) :
  - Habitation ;
  - Hébergement hôtelier ;
  - Bureaux ;
  - Commerce ;
  - Artisanat ;
  - Industrie ;
  - Exploitation agricole ou forestière ;
  - Fonction d'entrepôt ;
  - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  
- **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces ouverts au public, qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ;
  
- **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction sans changement de destination.
  
- **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.
  
- **LE SOMMET DE LA FAÇADE** : Le sommet de la façade correspond au point le plus haut des faces verticales du bâtiment. Cependant, les pignons, façades en attique, lucarnes en attique, ... ne sont pas prises en comptes pour déterminer les sommets des façades.
  
- **GABARIT** : Le gabarit représente le volume global d'une construction autorisée par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il est délimité par 3 éléments :
  - les façades de la construction, dont la hauteur des sommets est fixée au sein de chaque règlement de zone,
  - un volume enveloppe,
  - une hauteur maximum au point le plus haut de la construction.

▪ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est la différence d’altitude mesurée entre le point le plus haut et le niveau du sol naturel pris à son aplomb.

▪ **LIMITES SÉPARATIVES** : Les limites séparatives d’un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d’une voie ou d’une emprise publique.

**Limites latérales** : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d’une voie, ou d’une emprise publique.

**Limites de fond de parcelles** : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s’effectue l’accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l’exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n’y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l’article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

▪ **PIGNON** : Le pignon est une façade qui porte les pannes d’un comble et dont les contours épousent les formes de ce comble.

▪ **RETRAIT** : Sauf dispositions contraires précisées par zone, la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres (*articles 6,7 et 8 des règlements de zone*) s’applique à compter des éléments de construction en **sailie** de la façade, notamment les balcons, oriels, bow-windows...

▪ **STATIONNEMENT** : Pour la transformation d’une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu’une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 mètres carrés (m<sup>2</sup>).

▪ **SURFACE DE PLANCHER** : Article L. 112-1 du Code de l’urbanisme.

▪ **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d’un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé.

▪ **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d’implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et permettre la circulation des véhicules. La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

▪ **VOLUME ENVELOPPE AUTORISE** : Le volume enveloppe autorisé correspond au volume délimité par :

- l’intersection de deux pans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d’intersection précité.

Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les cheminées, les cages d’escaliers ou d’ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

*LA ZONE UA correspond au centre-bourg "traditionnel" de PLOUBAZLANEC. Elle est caractérisée par une plus forte densité urbaine. Le bâti est majoritairement implanté à l'alignement des voies et sur les limites séparatives latérales de propriété, qualifiant le front bâti sur rue. La zone UA comprend les zones UAp correspondant aux zones urbaines centrales patrimoniales des villages de Loguivy, Perros-Hamon et Pors Even.*

*La zone UA a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-bourg, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.*

*L'urbanisation de cette zone se réalise en compatibilité avec les orientations d'aménagement éventuelles, en conformité avec les présentes dispositions réglementaires afférentes, le tout en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.*

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous types **d'installations** ou **d'utilisations** du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes **activités** relevant du régime des **installations classées** pour la protection de l'environnement, soumises à **autorisation**, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les **constructions** à usage **agricole** ou **industriel** ;
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des **campeurs** et des **caravanes** ;
- Le **stationnement isolé** des **caravanes** et l'implantation d'**habitations légères de loisirs** ;
- Les **parcs d'attractions** ouverts au public ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

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

De manière générale, les zones UA admettent ce qui n’est pas expressément interdit à l’article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les **installations classées pour la protection de l’environnement** soumises à **déclaration**, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** du sol indispensables à l’implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments**, détruits à la suite d’un sinistre. Une implantation différente de celle existante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l’environnement bâti ;

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1. – Conditions d’accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d’un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l’importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne desserviront pas plus de 5 logements.

Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d’urbanisation ultérieure, s’il y a lieu.

Les voies nouvelles ou la réfection des voies existantes favoriseront les modes « doux » de déplacements en toute sécurité (*voiries partagées...*). Les projets d’aménagement d’ensemble devront comporter un maillage de modes alternatifs ou « doux » de déplacement.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d’alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

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

**4.2.2. - Eaux pluviales :**

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

**ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 – Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions à édifier s’implanteront à l’**alignement** ou sur la **limite d’emprise** de la voie (*en cas de voie privée*).

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Pour les **parcelles d’angle** ou **entre deux voies** : L’implantation à l’alignement pourra s’effectuer sur une seule limite ;
- Les **annexes**, peuvent s’implanter à l’alignement ou en retrait d’au moins 2 m à compter de celui-ci ;
- Lorsque le **projet de construction juxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1 (*ie à l’alignement*), l’implantation d’une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l’existante, afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble ;
- Pour l’**implantation des constructions en cœur d’îlot** (*parcelle « en drapeau »*) desservit seulement par un accès, l’article 6 ne s’applique pas ;
- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d’implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d’emprises existantes ;
- Lorsqu’il existe en alignement de la voie un **front bâti sur rue** matérialisé par un **mur traditionnel**, maçonné en pierres de pays apparentes ou haie de qualité repérée graphiquement, la construction principale pourra s’implanter en retrait d’au moins 3 mètres de l’alignement ;
- Les **constructions de service public ou d’intérêt collectif** s’implanteront à l’alignement ou en limite d’emprise, ou bien en retrait d’au moins 1 m.

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

**7.1 – Principe** : Les constructions doivent s’implanter **sur au moins l’une des limites séparatives latérales**. En cas de **retrait** par rapport à l’une des limites, celui-ci respectera une distance d’au moins **2 m**.

**7.2 – Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d’approbation du PLU, dont l’implantation n’est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la **reconstruction après sinistre**, sont admises dans la **continuité des emprises existantes** de ces constructions ;



- Les **annexes**, s’implanteront en limite ou bien en retrait d’au moins 2 m à compter des limites séparatives.
- Les constructions de **service public ou d’intérêt collectif** s’implanteront en limite ou en retrait d’1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

*De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s’implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l’utilisation de dispositifs de captation solaire.*

### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Non réglementé.*

### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Principe :** Les constructions à édifier devront s’inscrire à l’intérieur d’un **volume enveloppe** déterminé par :

- l’intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (*pouvant correspondre au faîtage*), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d’intersection précité.

	HAUTEUR DES FAÇADES ( <i>hors pignon</i> )	HAUTEUR MAXIMALE
<b>UA</b>	<b>10 m</b>	<b>15 m</b>
<b>UAp</b>	<b>4 m</b>	<b>8 m</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l’emprise de la construction.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée n’excédera pas **0,60 m** de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, en exhaussement ou en affouillement.

Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d’escaliers ou d’ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

**10.2 – Annexes :** La hauteur des annexes n’excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS****11 - 1 - Généralités**

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s’adapter au terrain en générant le moins d’exhaussement ou d’affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L’emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d’origine locale, pourra être accepté pour l’aspect extérieur des constructions, dès lors que toute disposition est prise pour garantir leur insertion et leur harmonisation avec l’aspect extérieur du patrimoine bâti d’intérêt, avoisinant.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*Pierre locale, ardoise, bois ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l’environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s’inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L’architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

**11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes**

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera recouverte en majorité d’ardoise naturelle, zinc, bois ou d’aspect le plus similaire.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

**11- 2 – Clôtures**

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu’il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l’emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d’origine locale, chaque fois que possible.

Les règles précitées ne s’appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu’il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (*murs de pierres, grilles en fer forgé, ...*).

**ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement de surface des aires de stationnement restera perméable de préférence. En cas de revêtement imperméable, les eaux de ruissellement devront être dirigées et traitées en priorité sur la parcelle privative et seul le trop-plein sera dirigé vers le réseau public de collecte des eaux de pluie.

Chaque fois que possible, le stationnement pour l'habitat et les commerces ou services voisins, pourront être mutualisés en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire (*utilisation pour les commerces et services le jour et pour l'habitat, la nuit et les week-ends*).

Un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans les bâtiments à construire, d'une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> au moins, par logement créé ;

En cas d'évolution d'une construction existante (*extension, changement de destination, réhabilitation, ...*) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements pourront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L’entretien des espaces verts et des jardins d’agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l’environnement, de la ressource en eau...

### **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l’emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d’origine locale, chaque fois que possible.

### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à **très haut débit** en fibre optique, desservant l’ensemble des constructions à usage professionnel ou d’habitat.

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

*LA ZONE UB correspond aux extensions plus récentes du centre-bourg, majoritairement sous forme pavillonnaire. La densité y est plus relative en raison de bâtiments plus bas et implantés plutôt en retrait de l’alignement des voies et des limites de parcelles.*

*Les zones UB ont vocation à demeurer des zones urbaines diversifiées. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique urbaine, s’ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.*

*L’urbanisation des zones se réalise en compatibilité avec les orientations d’aménagement, en conformité avec les présentes dispositions réglementaires afférentes, le tout en cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables.*

*La zone UB comprend les zones UBp correspondant aux zones urbaines situées en Espaces Proches du Rivage, au sens de la loi « littoral » pour lesquelles les règles de hauteur sont différentes.*

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous types **d’installations** ou **d’utilisations** du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles** avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d’un quartier d’habitation ;
- Toutes **activités** relevant du régime des **installations classées** pour la protection de l’environnement, soumises à **autorisation**, et incompatibles avec la proximité de l’habitat humain ;
- Les constructions à usage **agricole** ou **industriel** ;
- L’ouverture et l’exploitation de **carrières** ;
- Les terrains aménagés pour l’accueil des **campeurs** et des **caravanes** ;
- Le **stationnement isolé des caravanes** et l’implantation **d’habitations légères de loisirs** ;
- Les **parcs d’attractions** ouverts au public ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l’article UB 2 ;

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

De manière générale, les zones UB admettent ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les **exhaussements et affouillements du sol** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments**, détruits à la suite d'un sinistre. Une implantation différente de celle existante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

### 3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

### 3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies en impasse ne desserviront pas plus de 5 logements.
- Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d'urbanisation ultérieure, s'il y a lieu.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité (voiries partagées...) ou bien, les projets d'aménagement d'ensemble devront comporter un maillage de modes alternatifs ou « doux » de déplacement.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

## 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

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

## 4.2.2. - Eaux pluviales :

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.



**ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé*

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 – Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

A défaut d'indications graphiques, les constructions principales s'implanteront à **l'alignement et/ou en retrait maximum de 5 m.**

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre deux voies** : La règle d'implantation s'effectuera par rapport à une seule limite d'alignement, de préférence celle par laquelle se fait l'accès à la parcelle ;
- Les **annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 m à compter de celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une **construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;
- Pour **l'implantation des constructions en cœur d'îlot** desservi seulement par un **accès**, l'article 6 ne s'applique pas ;
- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes ;
- Les **constructions de service public** ou **d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

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

**7.1 – Principe** : Les constructions peuvent s'implanter **sur la limite séparative**, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins **2 m.**

**7.2 – Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;
- Les **annexes**, s'implanteront en limite ou bien en retrait d'au moins 2 m à compter des limites séparatives.
- Les **constructions de service public** ou **d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Principe :** Les constructions à édifier devront s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé par :

- l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

	HAUTEUR DES FAÇADES ( <i>hors pignon</i> )	HAUTEUR MAXIMALE
<b>UB</b>	<b>7 m</b>	<b>12 m</b>
<b>UBp</b>	<b>4 m</b>	<b>8 m</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas **0,60 m** de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, en exhaussement ou en affouillement.

Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

**10.2 – Annexes :** La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS****11 - 1 - Généralités**

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, pourra être accepté pour l'aspect extérieur des constructions, dès lors que toute disposition est prise pour garantir leur insertion et leur harmonisation avec l'aspect extérieur du patrimoine bâti d'intérêt, avoisinant.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*Pierre locale, ardoise, bois ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard, ...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

## **11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes**

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, pourra être accepté pour l'aspect extérieur des constructions, dès lors que toute disposition est prise pour garantir leur insertion et leur harmonisation avec l'aspect extérieur du patrimoine bâti d'intérêt, avoisinant.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*Pierre locale, ardoise, bois ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages qui devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En règle générale, les niveaux d'implantation des constructions devront être supérieurs au niveau des voies.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Pour une bonne insertion, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront couvrir la totalité du versant de toiture exposé.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (*volets, brise-soleils, ...*) devront être parfaitement intégrés à la construction.

### 11- 3 – Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**Les clôtures éventuelles** seront constituées par, soit :

- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- un grillage, doublé ou non d'une haie vive, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (*murs de pierres, grilles en fer forgé, ...*).

## ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules, devra être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable de préférence. En cas de revêtement imperméable, les eaux de ruissellement devront être dirigées et traitées sur la parcelle privative et non vers le réseau public de collecte des eaux de pluie.

Chaque fois que possible, le stationnement pour l'habitat et les commerces ou services voisins, pourront être mutualisés en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire (*utilisation pour les commerces et services le jour et pour l'habitat, la nuit et les week-ends*).

Un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans les bâtiments à construire, d'une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> au moins, par logement créé ;

Il sera exigé :

- **Construction à usage d'habitation** individuelle : il est exigé au moins **2** places de stationnement par logement ;
- **pour les logements collectifs : au moins 1,5 place de stationnement par logement et une place banalisée « visiteur » pour 3 logements.**
- **Construction à usage de commerce** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150 m<sup>2</sup> ;
- **Construction à usage de bureau** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Construction à usage artisanal** : une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (*les restaurants seuls sont assimilés à des commerces*) ;

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers, s'il y a lieu.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

**Pour les opérations d'ensemble** (*notamment lotissements et permis groupés visés à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme*) d'au moins 5 logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération devra comporter au minimum **20 %** d'espaces verts d'un seul tenant participant à la composition urbaine de qualité. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants et les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Les aires de stationnement collectives de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Les aires de stationnement, les cheminements piétons/cycles, accès... devront être réalisés en matériaux perméables chaque fois que possible et dans le respect de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**A l'unité foncière**, parcelle ou lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts, maintenus en pleine terre. Ils représenteront **20 %** au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction (*y compris toitures végétalisées et aires de stationnement non imperméabilisés*).

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements pourront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

## **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à **très haut débit** en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

*LA ZONE UC correspond aux secteurs de Lan Vres Tan et Kerpalud au Sud du territoire, ainsi qu’au cœur du hameau de l’Arcouest et aux développements pavillonnaires de Perros Hamon et Pors Even. Une petite zone UC correspond également au cœur de l’urbanisation traditionnelle de Launay Mal Nommée.*

*Les zones UC ont vocation à demeurer principalement des zones d’habitat résidentiel.*

*L’urbanisation des zones se réalise en compatibilité avec les orientations d’aménagement, en conformité avec les présentes dispositions réglementaires afférentes, le tout en cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables.*

**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous types **d’installations** ou **d’utilisations** du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles** avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d’un quartier d’habitation ;
- Toutes **activités** relevant du régime des **installations classées** pour la protection de l’environnement, soumises à **autorisation**, et incompatibles avec la proximité de l’habitat humain ;
- Les constructions à usage **agricole** ou **industriel** ;
- L’ouverture et l’exploitation de **carrières** ;
- Les terrains aménagés pour l’accueil des **campeurs** et des **caravanes** ;
- Le **stationnement isolé des caravanes** et l’implantation **d’habitations légères de loisirs** ;
- Les **parcs d’attractions** ouverts au public ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l’article UB 2 ;

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

De manière générale, les zones UC admettent ce qui n’est pas expressément interdit à l’article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les **installations classées pour la protection de l’environnement** soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;



- Les **exhaussements et affouillements du sol** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La **reconstruction de bâtiments**, détruits à la suite d'un sinistre. Une implantation différente de celle existante pourra être imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

## ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

### 3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

### 3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies en impasse ne desserviront pas plus de 5 logements.
- Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d'urbanisation ultérieure, s'il y a lieu.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité (voiries partagées...) ou bien, les projets d'aménagement d'ensemble devront comporter un maillage de modes alternatifs ou « doux » de déplacement.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

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

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article non réglementé*

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

A défaut d'indications graphiques, les constructions principales s'implanteront à l'**alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m** à compter de celui-ci.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 – Principe :** Les constructions peuvent s'implanter **sur la limite séparative**, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins **2 m**.

**7.3 – Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;
- Les **annexes**, s'implanteront systématiquement en retrait d'au moins 2 m à compter des limites séparatives.
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Principe :** Les constructions à édifier devront s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé par :

- l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

	<b>HAUTEUR DES FAÇADES</b> ( <i>hors pignon</i> )	<b>HAUTEUR MAXIMALE</b>
<b>UC</b>	<b>4 m</b>	<b>8 m</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas **0,60 m** de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, en exhaussement ou en affouillement.

Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

**10.2 – Annexes :** La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

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

### 11 - 1 - Généralités

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, pourra être accepté pour l'aspect extérieur des constructions, dès lors que toute disposition est prise pour garantir leur insertion et leur harmonisation avec l'aspect extérieur du patrimoine bâti d'intérêt, avoisinant.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*Pierre locale, ardoise, bois ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard, ...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

### 11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, pourra être accepté pour l'aspect extérieur des constructions, dès lors que toute disposition est prise pour garantir leur insertion et leur harmonisation avec l'aspect extérieur du patrimoine bâti d'intérêt, avoisinant.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*Pierre locale, ardoise, bois ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être

végétalisées. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

Le souci d'intégration se traduira notamment au niveau de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages qui devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En règle générale, les niveaux d'implantation des constructions devront être supérieurs au niveau des voies. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

### 11- 3 – Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**Les clôtures éventuelles** seront constituées par, soit :

- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,80 m de hauteur ;
- un grillage, doublé ou non d'une haie vive, convenablement entretenue, composée par des essences locales variées de type bocagères, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (*murs de pierres, grilles en fer forgé, ...*).

**ARTICLE UC 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

De manière générale, le stationnement des véhicules, devra être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable de préférence. En cas de revêtement imperméable, les eaux de ruissellement devront être dirigées et traitées sur la parcelle privative et non vers le réseau public de collecte des eaux de pluie.

Chaque fois que possible, le stationnement pour l'habitat et les commerces ou services voisins, pourront être mutualisés en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire (*utilisation pour les commerces et services le jour et pour l'habitat, la nuit et les week-ends*).

Un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans les bâtiments à construire, d'une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> au moins, par logement créé ;

Il sera exigé :

- **Construction à usage d'habitation** individuelle : il est exigé au moins 2 place de stationnement par logement ;
- **pour les logements collectifs : au moins 1,5 place de stationnement par logement et une place banalisée « visiteur » pour 3 logements.**
- **Construction à usage de commerce** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150 m<sup>2</sup> ;
- **Construction à usage de bureau** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Construction à usage artisanal** : une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (*les restaurants seuls sont assimilés à des commerces*) ;

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers, s'il y a lieu.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements

concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

**Pour les opérations d'ensemble** (*notamment lotissements et permis groupés visés à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme*) d'au moins 5 logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération devra comporter au minimum **20 %** d'espaces verts d'un seul tenant participant à la composition urbaine de qualité. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants et les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Les aires de stationnement collectives de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Les aires de stationnement, les cheminements piétons/cycles, accès... devront être réalisés en matériaux perméables chaque fois que possible et dans le respect de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**A l'unité foncière**, parcelle ou lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts, maintenus en pleine terre. Ils représenteront **20 %** au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction (*y compris toitures végétalisées et aires de stationnement non imperméabilisés*).

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements pourront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**



Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à **très haut débit** en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

**CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT**

*La zone UT est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité touristique et l'embarcadère de l'Arcouest..*

**ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage **agricole** ;
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l'article UT 2 ;
- Les **parcs d'attractions** ouverts au public ;

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

- Les **constructions à usage d'habitation**, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à la surveillance ou à la direction des installations et équipements implantés dans la zone ;
- **L'extension** des constructions existantes – à la date d'approbation du P.L.U. – à usage d'habitation ;
- Les **constructions, installations et équipements d'intérêt collectif**, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

**ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

## ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

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

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix (10) emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article non réglementé.*

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

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

## ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1 – Principe :** Les constructions peuvent s'implanter **sur la limite séparative**, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins **2 m**.

**7.4 – Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

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

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

## ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **11 m** au point le plus haut, à compter du terrain naturel avant travaux.

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

### 11 - 1 - Généralités

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*). Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

### 11- 2 – Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

## **ARTICLE UT 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## **ARTICLE UT 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

## ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Non réglementé.*

## ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

**ARTICLE UT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.



**CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP**

*La zone UP est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité portuaire, de pêche et de culture marine, de plaisance.....*

**ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage **agricole** ;
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières** ;
- Les **dépôts de véhicules** ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** autres que ceux mentionnés à l'article UT 2 ;
- Les **parcs d'attractions** ouverts au public ;

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

- Les **constructions à usage d'habitation**, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à la surveillance ou à la direction des installations et équipements implantés dans la zone ;
- **L'extension** des constructions existantes – à la date d'approbation du P.L.U. – à usage d'habitation ;
- Les **constructions, installations et équipements d'intérêt collectif**, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les **exhaussements** et **affouillements** indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

**ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

## ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

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

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix (10) emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article non réglementé.*

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

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

## ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1 – Principe :** Les constructions peuvent s'implanter **sur la limite séparative**, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins **2 m**.

**7.5 – Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

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

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **11 m** au point le plus haut, à compter du terrain naturel avant travaux.

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

### 11 - 1 - Généralités

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*). Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

### 11- 2 – Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

## **ARTICLE UP 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## **ARTICLE UP 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

## **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Non réglementé.*

## **ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

*La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.*

*Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.*

*L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.*

*Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.*

*Des zones 1AU correspondant aux zones d'urbanisation futures situées en Espaces Proches du Rivage, au sens de la loi « littoral » pour lesquelles les règles de hauteur sont différentes.*

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

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.
- Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.



**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Toute opération d'aménagement d'ensemble compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :**

- ✓ de respecter un **aménagement cohérent de l'ensemble de la zone**, suivant le présent règlement ainsi que les **orientations d'aménagements** afférentes ;
  - ✓ que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone, tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers, etc.*) ;
  - ✓ que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements.

**ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

**3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne desserviront pas plus de 5 logements.

Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d'urbanisation ultérieure, s'il y a lieu.

Les voies nouvelles ou la réfection des voies existantes favoriseront les modes « doux » de déplacements en toute sécurité (*voiries partagées...*). Les projets d'aménagement d'ensemble devront comporter un maillage de modes alternatifs ou « doux » de déplacement.

**ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

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

**4.2.2. - Eaux pluviales :**

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Pour les opérations d'ensemble, en cas de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales aériens, ceux-ci devront être conçus comme un ou des espaces verts d'agrément collectif pouvant accueillir des aires de jeux, des cheminements... participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article non réglementé.*

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

A défaut d'indications graphiques et quoi qu'il en soit dans le **respect des orientations d'aménagement applicables** à la zone concernée, les **constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1 m au moins.**

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

**7.1 – Principe :** A défaut d'indications graphiques et quoi qu'il en soit dans le respect des orientations d'aménagement applicables à la zone concernée, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins **2 m.**

**7.2 – Règles alternatives aux dispositions de principe :**

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Non réglementé.*

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Principe :** Les constructions à édifier devront s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé par :

- l’intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d’intersection précité.

	<b>HAUTEUR DES FAÇADES</b> ( <i>hors pignon</i> )	<b>HAUTEUR MAXIMALE</b> ( <i>faîtage ou autre</i> )
<b>1AU</b>	<b>7 m</b>	<b>12 m</b>
<b>1AU<sub>p</sub></b>	<b>4 m</b>	<b>8 m</b>

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l’emprise de la construction.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée n’excédera pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, en exhaussement ou en affouillement.

Le volume ainsi défini au-dessus du sommet des façades, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d’escaliers ou d’ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

**10.2 – Annexes** : La hauteur des annexes n’excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **11 - 1 - Généralités**

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D’autres volumétries sont permises dès lors qu’elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d’utilisation d’énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s’adapter au terrain en générant le moins d’exhaussement ou d’affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L’emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d’origine locale, pourra être accepté pour l’aspect extérieur des constructions, dès lors que toute disposition est prise pour garantir leur insertion et leur harmonisation avec l’aspect extérieur du patrimoine bâti d’intérêt, avoisinant.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (pierre locale, ardoise, bois ...). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

### **11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes**

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera composée majoritairement de deux pans égaux et symétriques appuyés sur le même faîtage et recouverts en majorité d'ardoise naturelle, zinc, bois ou d'aspect le plus similaire. Pour une bonne insertion, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront couvrir la totalité du versant de toiture exposé.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

### **11- 3 – Clôtures**

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

## **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

Chaque fois que possible, le stationnement pour l'habitat et les commerces ou services voisins, pourront être mutualisés en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire (utilisation pour les commerces et services le jour et pour l'habitat, la nuit et les week-ends).

Un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans les bâtiments à construire, d'une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> au moins, par logement créé ;

Il sera exigé :

- Construction à usage d'habitation : il est exigé au moins 1 place par logement ;
- Construction à usage de commerce : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150 m<sup>2</sup> ;
- Construction à usage de bureau : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Construction à usage artisanal : une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (les restaurants seuls sont assimilés à des commerces) ;

## **ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers, s'il y a lieu.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

Pour les opérations d'ensemble (notamment lotissements et permis groupés visés à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme), des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération devra comporter au minimum 10 % d'espaces verts. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants.

Les aires de stationnement collectives de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

A l'unité foncière, parcelle ou lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts, maintenus en pleine terre. Ils représenteront 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées et aires de stationnement non imperméabilisés).

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé.*

#### **ARTICLE 1 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements pourront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (*voiries...*) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.



## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU**

Les zones 2 AU sont des zones naturelles où la capacité des équipements en périphérie ne permet pas de desservir une urbanisation nouvelle à court terme.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

- Toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- Tous types d'installations liées et nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ;

### **ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 5**

*Articles non réglementés.*

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

## ARTICLE 2 AU 8 à 2 AU 16

*Articles non réglementés.*

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

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

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

*La zone A comprend des secteurs AH correspondant aux constructions existantes n'ayant pas ou plus de lien avec l'activité d'exploitation agricole.*

*La zone A comprend également une zone AE correspondant au lycée de Kersa.*

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article A2 suivant.

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

- Les **constructions** (*autres que les habitations*) et **installations** liées et nécessaires à l'**exploitation agricole**, dans le respect des dispositions de la loi « littoral », 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 ;
- Les **constructions et leurs extensions mesurées**, à usage d'**habitation**, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et sous réserve que ces constructions s'implantent dans l'emprise du site d'exploitation ;
- En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être autorisée que concomitamment ou successivement à la réalisation des bâtiments d'exploitation ;
- Les **annexes** (*garages, abris de jardins...*) liées au logement de fonction, dans les conditions fixées par les articles A8, A9 et A10 suivants et sous réserve que ces constructions s'implantent dans l'emprise du site d'exploitation ;

- Les **piscines** et leurs locaux accessoires pour abriter les installations techniques, liées au logement de fonction et sous réserve que ces constructions s'implantent dans l'emprise du site d'exploitation ;
- Les **changements de destination** et **extensions** des **constructions existantes** en pierre ou en terre exclusivement, représentatives du patrimoine local, destinées aux activités exercées par un exploitant agricole, dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, telles que les activités d'accueil touristique et de diversification (*gîtes ruraux, chambres d'hôtes, production d'énergie, ...*) ;
- Les **affouillements** et **exhaussements** du sol strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées en zone A ;
- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d'intérêt collectif** dans le respect de l'activité agricole et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et le respect des espaces naturels ;

**SECTEURS AH EXCLUSIVEMENT : Sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, de ne pas compromettre l'exploitation agricole et les continuités écologiques ou sites sensibles, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'**extension limitée** des habitations existantes, dans le respect des dispositions prévues par l'article A 9 ci-après ;
- La **réhabilitation** et le **changement de destination** à vocation d'habitat ou d'activité compatible avec l'habitat, des constructions existantes de caractère, en pierre ou terre, représentatives du patrimoine bâti ancien local et dont il reste l'essentiel des murs porteurs ou bien de constructions emblématiques pouvant être mises en valeur par le changement de destination (*château d'eau...*) ;
- La construction **d'annexes** aux habitations existantes ;
- Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d'intérêt collectif** dans le respect de l'activité agricole et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et le respect des espaces naturels ;

- Les **constructions et extensions** liées et nécessaires à la **modernisation des activités artisanales existantes** sauf les projets visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement.
- Les **exhaussements et affouillements** du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les **piscines** et leurs locaux accessoires pour abriter les installations techniques.
- La **restauration** du patrimoine bâti d'intérêt architectural ou patrimonial, dans les emprises et gabarits existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les **abris pour animaux** réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère et dans le respect des dispositions prévues par l'article A 9 ci-après ;

**SECTEURS AE EXCLUSIVEMENT : Sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, de ne pas compromettre l'exploitation agricole et les continuités écologiques ou sites sensibles, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les **constructions, installations et équipements** liés et nécessaires au fonctionnement des **services publics ou d'intérêt collectif scolaires et d'enseignement** dans le respect de l'activité agricole et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et le respect des espaces naturels ;
- Les **exhaussements et affouillements** du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- La **restauration** du patrimoine bâti d'intérêt architectural ou patrimonial, dans les emprises et gabarits existants à la date d'approbation du PLU ;

***Le reste des dispositions de la zone s'applique à tous secteurs, sauf dispositions particulières précisées par article.***

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d’accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**Voirie**

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

Les nouvelles voies créées devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s’il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides ou à défaut prévoiront les mesures compensatoires appropriées.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX*****Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d’eau potable, de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau public d’adduction d’eau ou par un forage respectant la réglementation sanitaire en vigueur

***Assainissement******Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d’assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur, dans le respect de l’aptitude des sols et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d’exploitation du dispositif. A défaut, un prétraitement des effluents produits, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, sera exigé au pétitionnaire.

***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière alternative à l’imperméabilisation systématique des sols. Ils devront ainsi privilégier l’infiltration des eaux de pluie dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d’infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d’un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques.

Si la nature du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées vers le réseau public s'il existe, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

### **Réseaux divers**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Les coffrets de branchements situés sur le domaine privé devront être implantés de manière à en réduire l'impact sur le paysage (intégration à la clôture, dans un muret ou dans la construction.).

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles sanitaires en vigueur.

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

▪ **Principe** : En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de **5 m** minimum pour l'**habitat** et **10 m** au moins pour les **autres bâtiments**, à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

▪ **Règles alternatives au principe ci-dessus** :

- Les **extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1 m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

▪ **Principe** : Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins **3 m**.



**▪ Règles alternatives au principe ci-dessus :**

- Les **extensions des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

De manière générale, les constructions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale et cumulée des **annexes** au logement de fonction (*garages, abris de jardin ...*) ne devra pas excéder **60 m<sup>2</sup>** ;

**En zone A exclusivement** : L'emprise au sol des **extensions** des constructions existantes à usage **d'habitation** ne devra pas donner lieu à la création d'un nouveau logement (*supplémentaire*) ;

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou l'exploitation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales.

- **Dans les secteurs AH exclusivement** : L'**extension** des habitations existantes, n'excédera pas **40 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol. L'emprise au sol des **annexes** aux habitations existantes, n'excédera pas **20 m<sup>2</sup>**.  
**Les abris pour animaux**, n'excéderont pas **50 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol ;

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des **habitations**, mesurée à partir du sol naturel est limitée à **6,00 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **11 m** au faîtage, s'il existe.

La hauteur des **annexes** du logement de fonction est limitée à **3,50 m** de hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être admise dans la continuité de la hauteur du bâtiment initial.

- **Dans les secteurs AH exclusivement** : La hauteur des extensions des habitations existantes, n'excédera pas la hauteur initiale de la construction d'origine.

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

### **1 - Généralités**

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, pourra être accepté pour l'aspect extérieur des constructions, dès lors que toute disposition est prise pour garantir leur insertion et leur harmonisation avec l'aspect extérieur du patrimoine bâti d'intérêt, avoisinant.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*Pierre locale, ardoise, bois ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

### **2 - Aspect des constructions liées à l'exploitation agricole**

Les bâtiments techniques agricoles seront de formes et de volumes simples.

Les couleurs des bardages et toitures seront de teinte neutre et foncée. Le blanc et les couleurs claires sont interdits.

### **3 - Aspect des constructions liées aux habitations :**

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment. Ainsi, les ouvertures seront plus importantes et/ou nombreuses en façade sud et inversement en façade nord.

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera composée majoritairement de deux pans égaux appuyés sur le même faîtage et recouverts en majorité d'ardoise naturelle, zinc, bois ou d'aspect le plus similaire.

Les toitures plates ou terrasses seront conçues de manière à permettre leur végétalisation et au moins la rétention ou collecte des eaux pluviales.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

#### **4 - Clôtures :**

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,50 m. Leurs couleurs seront de teinte neutre et foncée. Le blanc et les couleurs claires sont interdits. Les soubassements en béton ainsi que les plaques-béton préfabriquées sont interdits.

Les murets de pierre, de mise en œuvre et d'aspect traditionnel local, sont permis lorsqu'ils participent à l'ambiance des hameaux ou villages traditionnels locaux et qu'ils s'implantent dans la continuité des constructions.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (*murs de pierres, grilles en fer forgé, ...*).

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

**ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou l'exploitation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements pourront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

## **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH**

*Sont classés en zones NH de manière générale, les secteurs de la commune de taille et de capacité d'accueil limitées, pouvant admettre sous conditions des évolutions des constructions existantes dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

*Des secteurs NHL correspondent aux constructions existantes situées dans les Espaces Remarquables, protégés au titre de la loi « littoral » pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent.*

**ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article NH 2 suivant.

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

Sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, de ne pas compromettre l'exploitation agricole et les continuités écologiques ou sites sensibles, et dans le respect des dispositions de la loi « littoral », les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'**extension limitée** des habitations existantes, dans le respect des dispositions prévues par l'article NH 9 ci-après, sauf dans les secteurs NH et NHL situés dans la bande littorale de 100 m prévue au III de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme, dans le respect des dispositions de la loi « littoral » ;
- La **réhabilitation** et le **changement de destination** à vocation d'habitat ou d'activité compatible avec l'habitat, des constructions existantes de caractère, en pierre ou terre, représentatives du patrimoine bâti ancien local et dont il reste au moins les 3/4 des murs porteurs ;
- La construction **d'annexes** aux habitations existantes sauf dans les secteurs NH situés dans la bande littorale de 100 m prévue au III de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme ainsi que dans les zones NHL ;
- Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d'intérêt collectif** dans le respect de l'activité agricole et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et le respect des espaces naturels ;

- Les **exhaussements et affouillements** du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les **piscines** et leurs locaux accessoires pour abriter les installations techniques sauf dans la bande littorale de 100 m prévue au III de l’article L.146-4 du Code de l’urbanisme ainsi que dans les zones NHL ;

### **ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d’accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### **Voirie**

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

Les nouvelles voies créées devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméable (*chaussées drainantes ou réservoirs, ...*), accompagnés s’il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides ou à défaut prévoiront les mesures compensatoires appropriées.

### **ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**



Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur, dans le respect de l'aptitude des sols. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière alternative à l'imperméabilisation systématique des sols. Ils devront ainsi privilégier l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques.

Si la nature du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées vers le réseau public s'il existe, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

### **Réseaux divers**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront présenter une superficie permettant d'accueillir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

▪ **Principe** : En l'absence d'indications graphiques, l'extension des constructions s'implantera dans la **continuité de l'emprise des constructions existantes**, sans compromettre la sécurité de la circulation.

▪ **Règles alternatives au principe ci-dessus** :

- Les **annexes** aux constructions existantes s'implanteront à 15 m maximum des ces dernières, sur les terrains supportant les constructions principales ;

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1 m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Principe** : Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins **2 m**.
  
- **Règles alternatives au principe ci-dessus** :
  - Les **extensions** des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;
  
  - Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

*Non réglementé.*

## ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou les activités devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales.

L'**extension** finale des habitations existantes, n'excédera pas **40 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol dans tous les secteurs NH concernés (hors « bande littorale » des 100 m) et **25 m<sup>2</sup>** dans les secteurs NHL (hors « bande littorale » des 100 m) ;

L'emprise au sol cumulée des **annexes** aux habitations existantes, n'excédera pas **20 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE NH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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. La hauteur des constructions visera à favoriser leur ensoleillement.*

La hauteur des **extensions des habitations existantes**, n'excédera pas la **hauteur initiale** de la construction d'origine.

La hauteur des **annexes** aux habitations existantes, n'excédera pas **4 m**.

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

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance thermique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant la haute qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment. Ainsi, les ouvertures seront plus importantes et/ou nombreuses en façade sud et inversement en façade nord.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible liés aux fondations des constructions.

L'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, pourra être accepté pour l'aspect extérieur des constructions, dès lors que toute disposition est prise pour garantir leur insertion et leur harmonisation avec l'aspect extérieur du patrimoine bâti d'intérêt, avoisinant.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*Pierre locale, ardoise, bois ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extra-régionale (type mas provençal, chalet savoyard...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

#### **- Aspect des habitations et leurs annexes**

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera composée majoritairement de deux pans égaux appuyés sur le même faîtage et recouverts en majorité d'ardoise naturelle, zinc, tôle, lauze, bois ou d'aspect le plus similaire.

Les toitures plates ou terrasses seront conçues de manière à permettre leur végétalisation et au moins la rétention ou collecte des eaux pluviales.

**- Aspect des constructions à usage d'activité** Les toitures plates ou terrasses seront conçues de manière à permettre leur végétalisation et au moins la rétention ou collecte des eaux pluviales.

#### **- Clôtures**

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,50 m. Leurs couleurs seront de teinte neutre et foncée. Le blanc et les couleurs claires sont interdits. Les soubassements en béton sont interdits.

Les murets de pierre, de mise en oeuvre et d'aspect traditionnel local, sont permis lorsqu'ils participent à l'ambiance des hameaux ou villages traditionnels locaux et qu'ils s'implantent dans la continuité des constructions.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (murs de pierres, grilles en fer forgé, ...).

## **ARTICLE NH 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable.

## **ARTICLE NH13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composés d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par un trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou l'exploitation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

## **ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements pourront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

### **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

### **ARTICLE NH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

**CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NT**

*Les secteurs NT ont vocation à accueillir les installations et équipements liés et nécessaires à l'hébergement touristique de plein air (campings...).*

**ARTICLE NT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article NT 2 suivant.

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

Sont admis sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement et dans le respect des dispositions de la loi « littoral », les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **installations et équipements** liées et nécessaires aux activités d'hébergement touristiques et de loisirs ;
- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Les **installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d'intérêt collectif** pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**ARTICLE NT 3 - ACCES ET VOIRIE****Voirie**

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

Les nouvelles voies créées devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en oeuvre non imperméables (*chaussées drainantes ou réservoirs, ...*), accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.



Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides ou à défaut prévoieront les mesures compensatoires appropriées.

#### **ARTICLE NT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ***Alimentation en eau potable***

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

##### ***Assainissement***

###### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur, dans le respect de l'aptitude des sols. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

###### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière alternative à l'imperméabilisation systématique des sols. Ils devront ainsi privilégier l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques.

Si la nature du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées vers le réseau public s'il existe, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à 3l/s/ha..

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

###### ***Réseaux divers***

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **ARTICLE NT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

## **ARTICLE NT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

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

*Non réglementé.*

## **ARTICLE NT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou les activités devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales.

## **ARTICLE NT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

## **ARTICLE NT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les installations ou équipements seront conçus de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible.

L'aspect extérieur des installations et équipements devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet d'installation et d'équipement devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante.

**ARTICLE NT 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

**ARTICLE NT 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composés d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par un trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou l'exploitation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

**ARTICLE NT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Non réglementé.*

**ARTICLE NT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

La mise en œuvre des travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

### **Clôtures**

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

**ARTICLE NT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Non*

*réglementé.*

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Np

*Les secteurs Np ont vocation à accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires et de pêche sur le Domaine Public Maritime.*

### ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l’exception de celles visées à l’article Np 2 suivant.

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

Sont admis sous réserve d’une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l’environnement et dans le respect des dispositions de la loi « littoral » , les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **installations et équipements** liées et nécessaires aux activités portuaires et de pêche sur le Domaine Public Maritime et notamment le dragage dans le respect de l’environnement en général et des sites sensibles en particulier ;
- Les **installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d’intérêt collectif** pour lesquels le présent règlement ne s’applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

### ARTICLE Np 3 - ACCES ET VOIRIE

*Article non réglementé.*

### ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Article non réglementé.*

### ARTICLE Np 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE Np 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Article non réglementé.

## **ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE Np 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

## **ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE Np 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE Np 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE Np 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

La mise en œuvre des travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

## **ARTICLE Np 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Article non réglementé.*

## CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

*Sont classés en zone N les secteurs de la commune à préserver strictement en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Il correspondent aux grandes entités paysagères et environnementales sensibles telles que les espaces proches du rivage non urbanisés, les grands espaces boisés, les zones humides et continuités écologiques, les zones inondables hors secteurs urbanisés, etc.*

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article N 2 suivant.

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

Sont admis sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, en veillant aux composantes paysagères, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **constructions** (*autres que les habitations*) et **installations** liées et nécessaires à l'**exploitation agricole**, dans le respect des dispositions de la loi « littoral » ;
- Les **constructions et leurs extensions mesurées**, à usage d'**habitation**, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et sous réserve que ces constructions s'implantent dans l'emprise du site d'exploitation ;
- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou d' pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- La **restauration** du patrimoine bâti d'intérêt architectural ou patrimonial, dans les emprises et gabarits existants à la date d'approbation du PLU ;



**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE****Voirie**

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

Les nouvelles voies créées devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en oeuvre non imperméables (*chaussées drainantes ou réservoirs, ...*), accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides ou à défaut prévoieront les mesures compensatoires appropriées.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

***Réseaux divers***

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

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

En l'absence d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

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

Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par un trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

La mise en œuvre des travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Non réglementé.*

**CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL**

*Sont classés en zone NL les secteurs de la commune à préserver strictement en tant qu'espaces remarquables au sens de la loi « littoral ».*

**ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article NL 2 suivant.

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

Sont admis les occupations et utilisations du sol limitativement énumérées par l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme.

**Article R. 146-2** (Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005) :

« En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les **aménagements légers suivants**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

**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 ;**

- 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.**

*Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à **permettre un retour du site à l'état naturel.** »*

**Sont admis en outre, les canalisations** du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve que les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages soient souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

### **ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE**

*Non réglementé*

### **ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves , ... permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

#### **Réseaux divers**

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### **ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article non réglementé.*

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

En l'absence d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

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

Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par un trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## **ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

La mise en œuvre des travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

## **ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.