Plan Local d'Urbanisme
RÈGLEMENT

Saint Armel - Morbihan

APPROBATION

TERRITOIRES EN MOUVEMENT > DÉVELOPPEMENT DURABLE - URBANISME - PAYSAGE

DEVELOPPEMENT TERRITORIAL - URBANISME REGLEMENTAIRE - URBANISME OPERATIONNEL - ESPACE PUBLIC & MAITRISE D'OEUVRE

18 RUE THIERS 56000 VANNES - 02 97 47 58 74 - agence-tem@wanadoo.fr

1-DISPOSITIONS GENERALES 3

Cadre juridique, zonage et adaptations mineures 4
Travaux divers, ouvrages spécifiques et patrimoine 5

2-DISPOSITIONS PARTICULIERES 8

Ua1 - AUa : Urbanisation centrale du bourg, existante et future (à urbaniser) 9
Ua2 : Urbanisation traditionnelle des villages 11
Ub - AUb : Urbanisation périphérique, existante et future (à urbaniser) 13
Uc : Urbanisation périphérique sensible 15
Ud : Secteurs d'extension d'urbanisation limitée 17
Ui1 - Ui2 : zones d'activités existante et future (urbanisation industrielle) 19
Ul : Urbanisation d'équipements et de loisirs 21

Aa : espace agricole 23
Ac - Ao : espaces aquacoles, du domaine terrestre et du domaine maritime 25
Na et Np : espace naturel et zones humides 27
NDs : espace de protection du littoral 29
Nl1-Nl2 : espace naturel de Loisirs 31
Nr : périmètre de rénovation 33
Nv : aire d'accueil des gens du voyage 35

P.L.U. de Saint Armel

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

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

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique».
- Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du **littoral** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite **«Loi d'orientation pour la ville»** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite **«Loi sur l'eau»** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la **protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la **loi «Barnier»**, (article L 111-4 de la loi 95.101du février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique **de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles**, boisés ou non.
- Les dispositions de la **Réglementation Sanitaire** en vigueur.
- Les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre et l'arrêté préfectoral du 1 décembre 2003, relatifs à **l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation** contre les bruits de l'espace extérieur.
- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Golfe du Morbihan du 10 février 2006.

- **Les règles d'urbanisme des lotissements**, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones interdites au stationnement des caravanes** ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les zones du Droit de **Préemption Urbain**, instituées par délibération du Conseil Municipal en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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 par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

•Les zones urbaines dites «zones U»

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

•Les zones à urbaniser dites «zones AU»

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

•Les zones agricoles dites «zones A»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi que des secteurs, terrestres ou maritimes présentant un potentiel pour l'ostréiculture ou l'aquaculture.
Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, aquacole et ostréicole.

•Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

•**les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports**, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

•y compris les terrains pour la pratique de **sports motorisés**. La procédure des ITD ne s'applique aux terrains pour la pratique de sports motorisés que si l'occupation est supérieure à 3 mois (circulaire du 6 septembre 2005).

•Rappel : Les travaux réalisés en Nds sont aussi soumis à déclaration au titre des ITD (R146-2).

•**les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.

•**les affouillements et exhaussements du sol**, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

ARTICLE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

•**d'ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

•Les panneaux solaires et ouvrages de production d'énergie solaire, y compris sur les toitures et pignons des constructions.

ARTICLE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

Naturel :

•**Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U. en application de l'article 7° de l'article L 123-1 (espaces boisés, haies et talus à préserver ou à créer) et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442 - 4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

•**Le classement des terrains en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier. En limite d'Espaces Boisés Classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

•**Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Architectural et urbain :

•**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les zones Ua1 et Ua2, Nds et Nr délimitées au plan de zonage, qui correspondent à la définition de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.

•**L'édification des clôtures** est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

•Tout travaux ayant pour effet de détruire, déplacer ou modifier l'aspect des éléments de petit patrimoine figurant au plan de zonage devront faire l'objet d'une demande au titre des installations et travaux divers en mairie.

Archéologique :

•«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). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

•Décret du 3 juin2004. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises **qu'après accomplissement des mesures** de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définiespar les article L551-1 et suivants du code du patrimoine».

•Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : «**le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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

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

•Les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage, en dehors des espaces déjà urbanisés.

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

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

ARTICLE 9 - DEFINITIONS

•**Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

•Les **chemins d'exploitation et les chemins piétons** n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent

pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
•**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
•**Dépendance** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....) Les dépendances ne sont autorisées dans une zone que lorsque l'habitation principale se trouve dans cette zone.
•**Annexe** : construction accolée à la construction principale.
•**Abri de jardin** : construction détachée de la construction ne comportant pas de fondation, et ne permettant pas le stationnement des véhicules
• **L'emprise au sol** est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction. Le Coefficient d'Emprise au Sol peut-être globalisé à l'échelle d'une opération d'aménagement, dans le cas d'une opération d'ensemble.
•La **hauteur maximale** est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
•La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en trois points : égout de toiture / faîtage (le haut du toit) / acrotère (haut du mur d'un toit plat).
•Est considéré comme **corps principal du bâtiment** un volume simple qui constitue 60 % au moins de l'emprise de la construction.

ARTICLE 10 - STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon le tableau ci-après.
Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Il n'est pas prévu d'alternative, au titre de l'article L421-3 (paiement d'une taxe pour non réalisation des places de stationnement).

Appartement en immeuble collectif

Studio.....1 pl. par logement
2 pièces et plus .....1 pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements
Logements sociaux.....1 pl. par logement

Habitat individuel

Maison individuelle hors lotissement.....2 pl. par logement
Lotissement et groupes d'habitation à usage d'habitation.....1 pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements
Foyer de personnes âgées.....1 pl. pour 2 logements

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la SHON
Piscine – patinoire.....50% de la SHOB
Stade - Terrain de sports.....10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunion.....1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte.....1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public.....40 % de la SHON

Activités

Etablissement industriel ou artisanal.....30% de la SHOB
Entrepôt.....30% de la SHOB
Commerces de moins de 150 m².....pas de places obligatoires
Commerces de 150 à 499 m².....1 pl. pour 30m² de surface de vente
Commerces de 500 m² à 999 m².....1 pl. pour 15m² de surface de vente
Commerces 1000 à 1999 m² de la surface de vente.. 10 pl. pour 100m² de surface de vente
Commerces de 2000 m² de surface de vente.....8 pl. pour 100m² de surface de vente
Bureau – services.....30% de la SHON
Hôtel.....1 pl. par chambre.
Restaurant.....1 pl. pour 10 m² de salle de restaurant

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise).
NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.
Des aires spécifiques sont à prévoir pour les 2 roues.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

•Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
•Les emplacements réservés sont signalisés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
•Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
•Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places
•Installations existantes ouvertes au public : Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Rénovation :

•La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
•Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
•Lors du projet d'aménagement, on doit veiller à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
•De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction :

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

•Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

•La hauteur du rez-de-chaussée du sol fini ne pourra excéder 0,5 m au-dessus du niveau de la voie au droit de la construction.

•En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sous forme de haies bocagères doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

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

Les annexes du règlement fixent une palette de couleur qu'il est convient de mettre en oeuvre dans les périmètres de protection du patrimoine délimités au plan, ainsi que dans les secteurs Ua2 de protection du patrimoine des villages. Cette palette de couleur a une valeur indicative dans les autres zones..

Clôtures :

• Les clôtures sur rue ou voie sous forme de haies végétales doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire.

Elles reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères :

Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. ·

•Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...

•Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

Certaines espèces sont interdites sur le territoire communal : baccharis, ou fortement déconseillées : cypressus, thuya.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : ARTICLES SPECIFIQUES PAR ZONE

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
ART 3 - ACCES ET VOIRIE
ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
ART 9 - EMPRISE AU SOL
ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
ART 11 - ASPECT EXTERIEUR
ART 12 - STATIONNEMENT
ART 13 - ESPACES A PLANTER

Ua1 et AUa - URBANISATION CENTRALE

Secteur d'Urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ua1 : urbanisation centrale existante
AUa : urbanisation centrale future

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

- **AUa** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement du document d'orientations d'aménagement, et respectent les prescriptions énoncées dans ce document.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- **Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies ou emprise publiques.
- Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite d'emprise des voies ait été réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'emprise des voies, le Coefficient d'Emprise au Sol est de 100 %.
Au-delà de 10 mètres comptés à partir de l'emprise des voies, le Coefficient d'Emprise au Sol est de 15 %.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite d'emprise des voies : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture, pour les constructions recouverte par une toiture à pente traditionnelle.
- Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, les hauteurs ne pourront dépasser 5 mètres de hauteur.

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

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

Ua1 et AUa - URBANISATION CENTRALE

Secteur d'Urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

•Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5 m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

•Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
•Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les **clôtures** sur rue doivent consister en l'un des types suivants :
- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse ou d'un grillage sur poteaux métalliques, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive.
- haies végétales qu'il convient d'entretenir
- Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir·

Pour les limites séparatives et en fond de parcelle, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton, en parpaing nu ou en plaques de PVC sont interdites.

Les prescriptions suivantes devront être respectées **dans le secteur de protection du patrimoine délimité au plan** :
- Les toitures terrasse sont interdites.
- Les enduits seront soit de teinte naturelle (ton pierre), soit peints dans un ton harmonisé avec la coloration des façades voisines, selon une palette définie en annexe du présent PLU.
- Les pentes de toiture sont comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal du bâtiment, et revêtu d'ardoise naturelle.
- Les ouvertures des façades sur rue seront nécessairement plus hautes que larges.
- Rénovation : sur rue, les bardages modifiant l'aspect extérieur d'origine du bâtiment sont interdits
- Construction neuves : dans un souci d'harmonisation avec les constructions présentes sur ce secteur, les revêtements bois ou bardage PVC ou métallique sont interdits sur rue.
- Les panneaux solaires sont interdits sur les façades sur rue.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions communes à toutes zones

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Ua2 - URBANISATION TRADITIONNELLE DES VILLAGES

Secteur d'Urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

•Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
•Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
•l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
•Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
•Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisirs.
•Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
•La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
•Les abris de jardin ou dépendances de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
• Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles respectent la typologie des constructions traditionnelles existant dans la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
•Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
•**Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
•Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
•**Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
•**Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

•Les constructions doivent s'implanter conformément aux secteurs d'implantation des façades figurant sur le document d'orientations d'aménagement. Sur les parcelles où il n'en existe pas, les constructions doivent s'implanter en alignement des constructions pré-existantes composant l'ensemble bâti. Les sens de faîtage du corps principal du bâtiment, en particulier, doivent être les mêmes.

•**Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage, l**'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les maisons sont destinées à composer en ensembles mitoyens de 5 à 7 unités d'habitations.
A l'exception des constructions composant les extrémités des ensembles bâtis, qui doivent être implantées sur la limite séparative située à l'intérieur du secteur d'implantation, les constructions sont implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
Dans le cas des parcelles de plus de 10 mètres de large, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•Lorsque les ouvertures des combles se trouvent en dessous de l'égout de toiture, la hauteur de l'égout de toiture est à 5 mètres maximum, avec une faîtage à 8 mètres maximum.

•Lorsque les ouvertures des combles se trouvent à cheval sur l'égout de toiture (lucarnes gerbières), la hauteur de l'égout se trouve à 4 mètres maximum, avec un faîtage à 7,5 mètres maximum.

•Les hauteurs peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage la hauteur des constructions qu'elles doivent jouxter, ou situées immédiatement à droite et/ou à gauche. Dans le cas contraire, la hauteur à l'égout du corps principal du bâtiment ne pourra excéder de 0,75 m, en plus ou en moins, la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter, ou situées immédiatement à droite ou à gauche. Dans le cas des façades de plus de 15 mètres de longueur, une rupture de hauteur d'un maximum de 0,75 m devra être introduite.

Ua2 - URBANISATION traditionnelle des villages

Secteur d'Urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

•Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
•Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les **clôtures** sur rue doivent consister en l'un des types suivants :
- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse ou d'un grillage sur poteaux métalliques, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive.
- haies végétales qu'il convient d'entretenir
- Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir·

Pour les limites séparatives et en fond de parcelle, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton, en parpaing nu ou en plaques de PVC sont interdites.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :
- Les toitures terrasse sont interdites.
- Les enduits seront soit de teinte naturelle (ton pierre), soit peints dans un ton harmonisé avec la coloration des façades voisines, selon une palette définie en annexe du présent PLU.
- Les pentes de toiture sont comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal du bâtiment et devront être couvertes en ardoises naturelles ou en chaume.
- Les ouvertures des façades sur rue seront nécessairement plus hautes que larges.
- Rénovation : sur rue, les bardages modifiant l'aspect extérieur d'origine du bâtiment sont interdits
- Construction neuves : dans un souci d'harmonisation avec les constructions présentes sur ce secteur, les revêtements bois ou bardage PVC ou métallique sont interdits sur rue.
- Les panneaux solaires sont interdits sur les façades sur rue.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions communes à toutes zones

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Ub et AUb - URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ub : urbanisation périphérique existante
AUb : urbanisation périphérique future

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.
- Les dépendances de plus de 35 m² et de 5 mètres de hauteur au faîtage.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

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

- **AUb** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le document d'orientations du présent PLU.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- **Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- L'implantation des équipements liés à la route -garages, station-service...) est soumise à la réglementation spécifique les concernant.
- **Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage**, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres .

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
- Des implantations en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- Activités économiques : 60% maximum
- Autre : 35 %

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiturel : 5 mètres.

Ub et AUb - URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

•Hauteur maximale au faîtage : 9 mètres.
•La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
•Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

•Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
•Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
- Au sein de la zone, les clôtures doivent prendre un aspect naturel de haies de jardins.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
- Murs en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0.8 m au-dessus du sol naturel doublé de haies vives. Au-delà d'une hauteur de 0,8 m, les murets devront être réalisés obligatoirement en pierre apparente.

•Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive.
•Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.
Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non, le parpaing brut apparent, le PVC blanc.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30 et 45 degrés.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions communes à toutes zones

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de plus de 8 logements doivent comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

Uc - SECTEUR PERIPHERIQUE SENSIBLE

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

•Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
•Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
•l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
•Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
•Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs.
•Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
•La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
•Les dépendances de plus de 35 m² et de 5 mètres de hauteur au faîtage.
•Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

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

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
•**Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
•Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
•**Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
•**Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.
Conformément au orientations du PADD, pour des raisons paysagères et de limitation de la densité dans des secteurs déconnectés des services et services de transport, les terrains devront avoir une taille minimum de 800 m².

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

•Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
•L'implantation des équipements liés à la route -garages, station-service...) est soumise à la réglementation spécifique les concernant.
•**Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage,** l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

•Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques.
•Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
•Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

•Activités économiques : 60 % maximum
• autres constructions : 20% maximum

Uc - SECTEUR PERIPHERIQUE SENSIBLE

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 5 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage : 9 mètres.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
- Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
  - Au sein de la zone, les clôtures doivent prendre un aspect naturel de haies de jardins.
  - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
  - Murs en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0.8 m au-dessus du sol naturel doublé de haies vives. Au-delà d'une hauteur de 0,8 m, les murets devront être réalisés obligatoirement en pierre apparente.
- Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive.
- Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non, le parpaing brut apparent, le PVC blanc.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 30 et 45 degrés.

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de plus de 8 logements doivent comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

Ud - SECTEUR D'URBANISATION LIMITEE

Secteur d'Urbanisation existante proche du littoral.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les autres secteurs :

- Toutes constructions autres que celles visées à l'article 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées, les résidences mobiles.
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 2,5 m de hauteur au faîtage.
- Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone.

- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine.
- l'extension mesurée des constructions existantes ne pouvant excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine. Les dépendances à ces bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site, et dans la limite des surfaces autorisées dans la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- **Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

Il n'est pas fixé de règle.

- Des implantations en limite de voirie peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes ou de favoriser l'intégration dans le site.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
- Des implantations en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes ou de favoriser l'intégration dans le site.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise maximum des constructions ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain, y compris les emprises déjà existantes.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- Les constructions neuves pourront atteindre 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Ud - SECTEUR D'URBANISATION LIMITEE

Secteur d'Urbanisation existante proche du littoral.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement.
Elles seront de forme simple, de teinte discrète.
Les clôtures devront reprendre les formes suivantes :

- un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales)
- Grillage masqué par la haie plantée
- Un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre doublé d'une haie végétale.

Les murs en pierre apparente qui constituent le prolongement d'une construction pourront atteindre une hauteur de 2 mètres.

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Ui1, Ui2 - ZONES D'ACTIVITES

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités

Ui1 : Activités compatibles avec l'habitat - Ui2 : Activités incompatibles avec l'habitat

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- Installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir (à l'exception des entreprises les commercialisant).
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant).
- Les lotissement à usage d'habitation.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux et d'activités ostréicoles

En Ui1 : les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de SHON maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activité.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- **Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- **Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage, l'**implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

- Les constructions devront observer 10 m de recul minimum par rapport à la voie pour les installations classées
- les autres constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies
- Toutefois, les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul égal à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à celles-ci. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée lorsqu'un écran végétal de protection doit être réalisé.

- Les installations soumises à déclaration doivent respecter une marge de recul de 20 m par rapport aux habitations existantes.
- Les installations soumises à autorisation doivent respecter une marge de recul de 50 m par rapport aux habitations.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Ui1, Ui2 - ZONES D'ACTIVITES

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

•La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
•Pour les constructions à usage de loges de gardien, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales doivent présenter des volumes simples.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peintures.
Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti tant en volume qu'en couleurs et percements.

Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène, notamment le long de la RD 780. Les clôtures aux franges de la zone doivent être constitué d'une haie végétale bocagère formant écran.

Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation. Les règlements de lotissements doivent définir les types de clôtures admises.

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.
Les dépôts et décharges seront entourés d'une haie végétale opaque, en particulier en limite de zone avec l'espace naturel.

UL - URBANISATION DE LOISIRS

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, d'accueil et de restauration

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées en Ul2.
- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec les activités de loisir autorisées dans la zone
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Les parcs résidentiels de loisir
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.
- Les dépendances de plus de 35 m² d''emprise au so; et de plus de 5 mètres de hauteur.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs, d'accueil, de restauration et d'hébergement
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Une construction à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- **Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- **Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage,** l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Sauf indication spécifique portée au plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites de la zone

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Activités économiques : 60 %
Autre : 30 %

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, ou d'hôtel pourront atteindre 5 mètres à l'égout de toiture et 8 mètres au faîtage.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Contraintes architecturales : les pentes de toiture principales seront comprises entre 30 et 45 degrés
- Les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures, si elles existent, doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères en bordure

UL - URBANISATION DE LOISIRS

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, d'accueil et de restauration

de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes (voir article 11 et 13 des dispositions générales). Les grillages d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sont autorisés sous réserve qu'ils soient masqués par la haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Aa - ESPACE AGRICOLE

Espace naturel à protéger, destiné à accueillir des activités agricoles

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

•Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
•Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

•L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, dans la limite d'un seul logement par exploitation, si la construction se trouve à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
•Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHOB.
•Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
•La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

•Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion des structures d'hébergement.
• Les installations nécessaires aux logements d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.
•Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
•Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
- la rénovation sans création de logement nouveau, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 11-3 du code rural).
- l'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- la construction de dépendances, dans la limite des extensions autorisées dans la zone et sous réserve qu'elles soient inférieures à 5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 50 m.
- l'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale existante non directement liée aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
•**Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
•Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
•**Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
•**Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

•Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

•Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
•Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5m.
•Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
•A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

•**Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage,** l'implantation

Aa - ESPACE AGRICOLE

Espace naturel à protéger, destiné à accueillir des activités agricoles

des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
•Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul égal à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à celles-ci. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée lorsqu'un écran végétal de protection doit être réalisé.

•La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et NI.
•La réutilisation de bâtiment d'élevage existant, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, peut être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, NI .

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•Bâtiments utilitaires : 10 m
•Habitat : Egout de toiture et acrotère à 5 mètres - faîtage à 9 mètres
•Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
•La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,5 m au faîtage.
•Les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 45 degrés.

•La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
•Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

•Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations devront être masqués par une haie plantée composées d'essences locales.
•Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
•Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

Ac et Ao - ESPACES AQUACOLES

Espaces destinés à accueillir des activités aquacoles

Ac : Activités aquacoles sur le domaine terrestre
Ao : Activités aquacoles sur le domaine maritime

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article 2.
Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

En zone Ac :

•Les cales, terre-pleins, bassins couverts ou non directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
•un local de gardiennage intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) maximum de 20 m².
•Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre :
- des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaires...
- des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite des surfaces autorisées pour les activités annexes (20 m² cumulés entre le local de gardiennage, les bâtiments d'accueil et de vente).

En zone Ao :

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

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
•**Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
•Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
•**Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

•**Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage, l**'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

•Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
•A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

•Les constructions et installations peuvent s'implanter sur une limite séparative et respecter une distance au moins égale à 3m par rapport aux limites séparatives.

•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
•Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 6 m au faîtage et 3,5m à l'égout.
•La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants
•Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.

Ac et Ao - ESPACES AQUACOLES

Espaces destinés à accueillir des activités aquacoles

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

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

•Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.

•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.

•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Na - ESPACES NATURELS
Np - ZONES HUMIDES

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages; et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

Na : Protection stricte des sites, milieux naturels et paysages - Np : Protection stricte des zones humides

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

•Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2.
•Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
•L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
•Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
•L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
•Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de 2,5 mètres de hauteur au faîtage.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone Na uniquement :

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

•Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone.
Dans les zones Np, la destruction éventuelle de zones humides liée à ces aménagement devront obligatoirement faire l'objet des mesures compensatoires fixées par le SAGE Vilaine.
•Les pistes cyclables sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
•Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les aménagements légers et réversibles, nécessaires à l'accueil du public .
•La rénovation avec changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.
• L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
• La construction de dépendances, sous réserve dans la limite des surfaces autorisées dans la zone, et qu'elles soient inférieures à 5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 50 m.
• La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

En zone Np :

Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui, pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones (lagunages). La réalisation de ces ouvrage devront faire l'objet d'une étude d'impact approfondie, et la destruction éventuelle de zones humides liée à ces aménagement devront obligatoirement faire l'objet des mesures compensatoires fixées par le SAGE Vilaine.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE (en zone Na uniquement)

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
•Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (en zone Na uniquement)

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
•**Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
•**Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
•**Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES (en zone Na uniquement)

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (en zone Na uniquement)

•Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises

Na - ESPACES NATURELS
Np - ZONES HUMIDES

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages; et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
•**Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage,** l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (en zone Na uniquement)

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2).

•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
•Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (en zone Na uniquement)

•Les extensions peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
•La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5 m au faîtage.

•La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
•Les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (en zone Na uniquement)

•Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
•Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
•Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
•Les grillages éventuels d'une hauteur maximum de 1,5 mètres devront être masqués par une haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT (en zone Na uniquement) : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER (en zone Na uniquement)

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.
•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Nds - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages; et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

Nds : Espaces terrestres et marins, au titre des dispositions des articles L146-6 et R146-1

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

•Toute construction, installation ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2 tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 2.
•Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, et quelle qu'en soit la durée
•L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

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

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

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les 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 (après enquête publique quelque soit leur superficie).

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

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

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher (SHOB) ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

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

• En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :
- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux ;

• Pour les constructions hors de la bande des 100 m :
· L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

Nds - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages; et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

Nds : Espaces terrestres et marins, au titre des dispositions des articles L146-6 et R146-1

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

•**Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

•**Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.

•**Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

•**Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage**, 'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2).

•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

•Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.

•La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

•Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.

•Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

•Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).

•Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

•Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant. Les abattages sont soumis à autorisation, en particulier pour les espaces boisés à préserver classés au plan de zonage du PLU.

•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.

NL1 - NL2 - ESPACE NATUREL DE LOISIRS

Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités extérieures de loisirs

NI1 : secteurs d'équipements sportifs et de loisir à dominante naturelle
NI2 : sous-secteur de la vache enragée où ne sont pas autorisées les constructions nouvelles

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (marais de Lasné).

•Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements, toutes installations ou travaux divers, tous comblements, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article NI2.
•Carrières et mines.
•L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
•La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
•L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs.
•Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
•Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de 2,5 m de hauteur.
•Les dépendances de plus de 35 m² d'emprise au sol et de 5 mètres de hauteur.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
• Le changement de destination de constructions existantes, pour des activités lirectement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
•L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des habitations légères de loisirs, et de résidences mobiles de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
•La rénovation, de bâtiments existants non en ruine (dont il reste la majorité des murs porteurs).

En secteur NI1 uniquement :
•L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air et de loisirs.
•Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
•Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
•**Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
•Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
•**Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
•**Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

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

Les constructions peuvent être implantée à la limite d'emprise publique.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
•Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

NL - ESPACE NATUREL DE LOISIRS

Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités extérieures de loisirs

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface totale du terrain.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture de toute construction à usage de logement de fonction est fixée à 3 m.
- Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit de 45 degrés avec l'horizontale pris à l'égout de toiture, à l'exception des lucarnes et ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminée, etc...)
- Par adaptation mineure, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 1,00 mètre pourra être autorisé, en particulier dans le cas de construction en ordre continu.
- La hauteur maximale mesurée au faîtage de toute construction destinée aux activités de loisirs ne pourra excéder 8,00 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages éventuels d'une hauteur maximum de 1,5 mètre devront être masqués par une haie plantée, sauf règlementation spécifique liée aux activités autorisées dans la zone.

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Nr - SECTEURS DE RENOVATION

Secteur de Protection du patrimoine ancien

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

•Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
•Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
•Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
•L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisir
•Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
•L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

·Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
- la réfection de bâtiments existants non en ruine
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine
- Les dépendances à ces bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site, et dans la limite des extensions autorisées dans la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
•**Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
•**Ecoulement des eaux pluviales** : sur le terrain à travers un dispositif correctement dimensionné (cuves de récupération, puits perdus, noues...). Les trop-pleins pourront être rejetés dans le réseau collecteur, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
•**Communication** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

•Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques.
•Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

•L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

•C.E.S. = 20% maximum

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
•La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5 m au faîtage.

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

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430 – 9 du code de l'urbanisme.
•Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement.

Nr - URBANISATION DES ECARTS DE CARACTERE NON TRADITIONNEL

Secteur de protection du patrimoine ancien

•Elles seront de forme simple, de teinte sombre et discrète. La couleur blanche et les teintes criardes sont interdites
•Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone et respecter les règles suivantes :
- Pour les constructions neuves, les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal de bâtiment
- Les ouvertures devront être nécessairement plus hautes que larges.
- La hauteur de la façade devra être au moins aussi haute que celle de la toiture (par exemple 5 mètres à l'égout, 8 mètres au faîtage).
- Les lucarnes devront être en continuité de la façade, à cheval sur l'égout de toiture, et s'harmoniser avec les lucarnes observées sur le bâti traditionnel environnant.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être prises si le pétitionnaire apporte la preuve d'un élément existant différent dans l'état d'origine du bâtiment.

•Les clôtures devront reprendre les formes suivantes :
- un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- grillage masqué par la haie plantée.
- un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre doublé d'une haie végétale. Les murs en pierre apparente qui constitue le prolongement d'une construction pourront atteindre une hauteur de 2 mètres.

ART 12 - STATIONNEMENT : *Voir dispositions communes à toutes zones*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
•Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Nv- TERRAINS RESERVES A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Espaces réservés à la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage

Nv : zone d'accueil des gens du voyage

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

•Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements, tous comblements, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article2

•L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

•L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins d'une aire d'accueil des gens du voyage.

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

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

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

•Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

•Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

•Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

•Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage. Dans ces marges de recul pourront être autorisées les extensions des bâtiments existants.

•L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•Eau potable : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

•Le réseau des eaux usées doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

•L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.

•Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

Il n'est fixé aucune règle.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Il n'est fixé aucune règle.

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•La hauteur des bâtiments à usage d'intérêt général n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

•Les talus existants, haies végétales et murets traditionnels constituent les clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

•Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des trois types suivants :

- haies végétales d'essence locale,
- grillage simple de teinte sombre sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- muret de pierres sèches non cimentées.

Nv - ESPACES DESTINES A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Espaces réservés à la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, à raisons de 2 places par logement.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

•Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

•Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU : tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, et ne sera autorisé que pour des impératifs techniques.

• Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre le caractère général de la zone,
en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ANNEXES

Les couleurs sont relativement présentes dans les constructions de la commune de Saint-Armel.

La volonté d'harmoniser le traitement des couleurs soulevé par l'équipe municipal a conduit à réaliser un inventaire des types de coloration présentes sur la commune, et des exemples à retenir.

De fait, le traitement des couleurs est largement le fait des époques de construction, chaque typologie d'architecture possédant ses caractéristiques.

La présente palette de couleur, issue de cette analyse vise à donner des grands principes de composition à respecter en fonction de la typologie du bâti concerné.

Les teintes proposées s'inspirant des couleurs déjà présentes sur la commune, permettent une certaine harmonisation des façades entre elles.

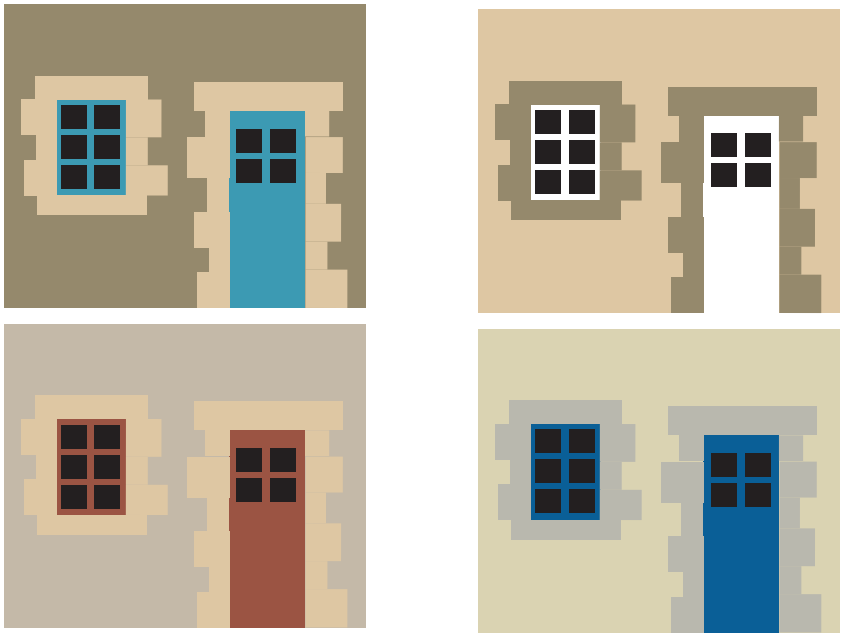
MURS CHAULÉS - ENCADREMENTS PIERRE - MENUISERIES DE TEINTES SOUTENUES

Menuiseries

Les constructions traditionnelles sont chaulées de blanc, les encadrements de baies en pierre permettant d'animer la façade.

Les menuiseries sont traditionnellement peintes avec les mêmes couleurs que les barques et les bateaux, généralement de couleurs vives et contrastées. Si le bleu est aujourd'hui dominant, on encouragera la diversité de teinte.

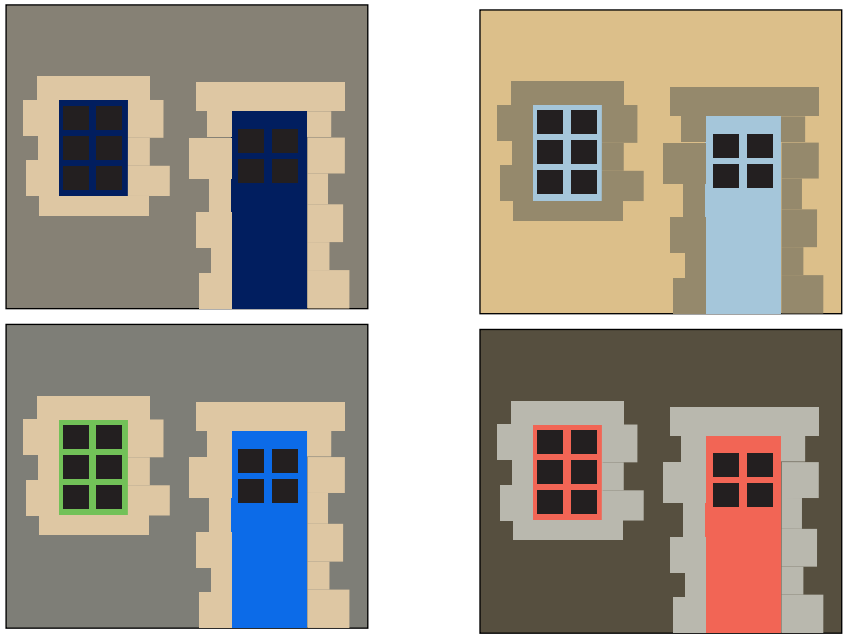
MURS ET ENCADREMENTS PIERRE - MENUISERIE DE TEINTES CONTRASTÉS



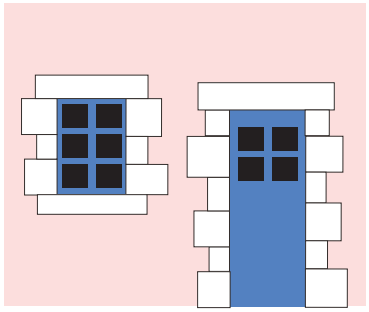
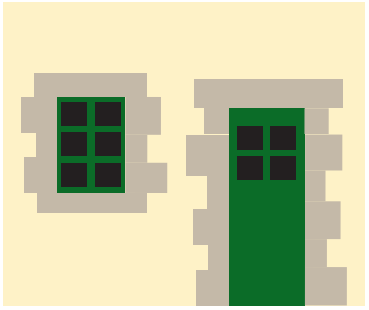
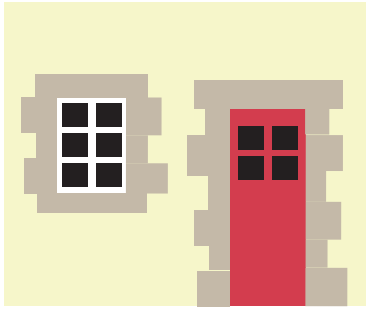
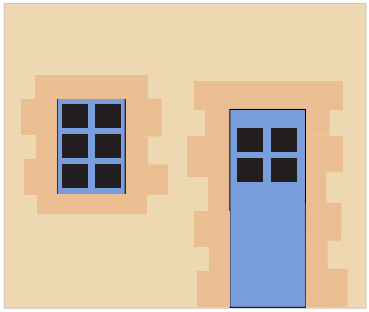
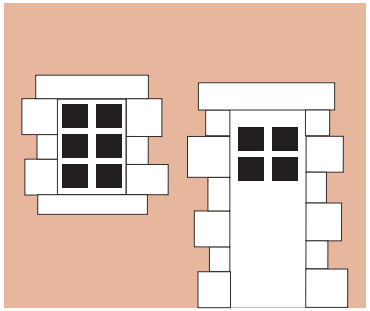
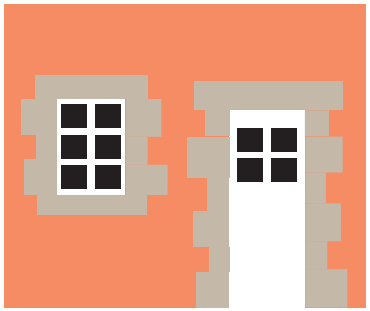
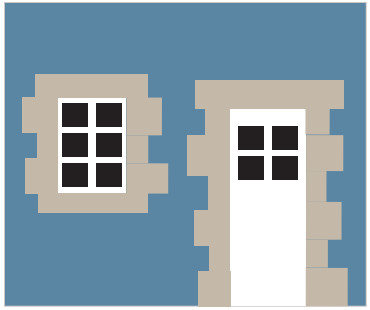
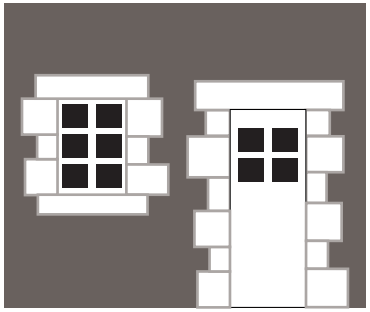
Les constructions les plus anciennes ont pu être conçues pour conserver des teintes apparentes. Mais dans le cas où des constructions plus récentes ont pu être enduites à l'origine, on peut envisager de préserver la pierre apparente.

Les jointoiements devront alors être traités de la manière la plus discrète possible, avec un enduit dans les teintes de la pierre.

Les baies, moins présentes que lorsque les façades sont blanches, peuvent offrir une grande diversité de teinte.



Menuiseries

Menuiseries

Enduit de façades

TEINTE CLAIRE - MENUISERIES SOUTENUES

Enduit de façades

Menuiseries

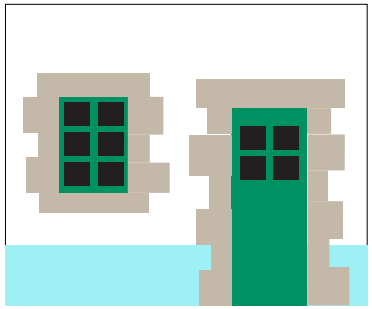
TEINTE SOUTENUE - MESUISERIES CLAIRES

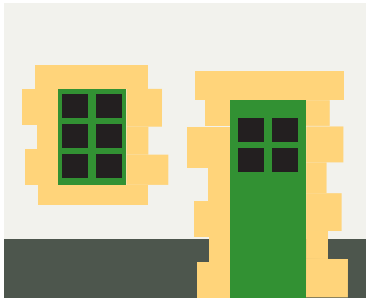
Les constructions de la fin du XIXème siècle et du début du XXème offrent en général des compositions plus rigides, que la couleur peut agrémenter de manière heureuse.

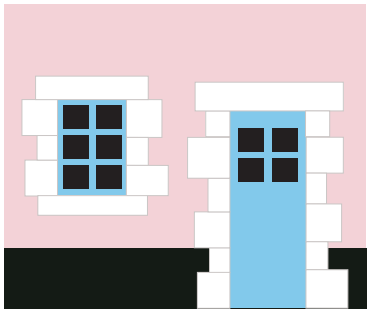
Ces compositions jouent sur la complémentarité entre des teintes pastels et des couleurs plus soutenues.

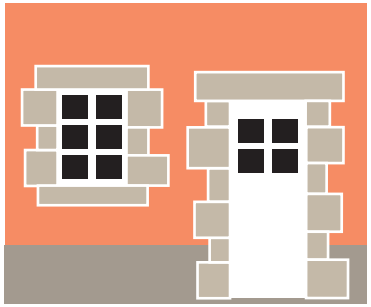
Les encadrements de baies restent en pierre apparentes ou peuvent être chaulées de blanc.

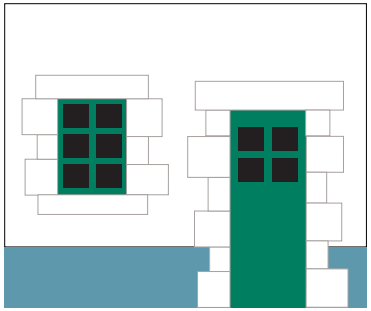
COMPOSITION TROIS COULEURS

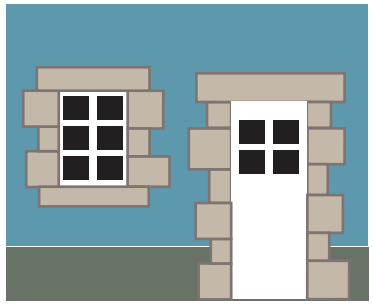












encadrement de baies

Enduits de façades

Soubassements

Principes de composition des teintes

Les couleurs doivent être complémentaires entre elles.

Soubassements : Les soubassements permettent de conserver la propreté des murs au pied et d'assoir l'architecture de la construction. On recherchera donc des teintes plus sombres que celles de la façade.

Les façades et les encadrements de baies : on recherchera un contraste entre les couleurs des façades et celle des encadrements de baies. Des teintes soutenues pourront être préconisées lorsque les baies sont encadrés de blancs ou enduites dans des tons «pierre» (gris, bruns...) ou réalisés en pierre apparente.

Les menuiseries : là encore, un contraste sera recherché entre les façades et les menuiseries. Des couleurs vives seront recherchées si les façades sont de teinte pastel. Au contraire, des teintes pastelles seront recherchées si les murs sont de couleur soutenues.