PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION

TRÉFF LÉCH IAGAT

Finistère

4_1- Règlement écrit

Arrêté le : 15 mars 2019

Approuvé le : 20 décembre 2019

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage
Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U".

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

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

La zone **Uh** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat.

Sur la commune de TREFFIAGAT, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- **Uha** : secteur urbain correspondant au centre historique de Léchiagat, ancien village de pêcheurs.
- **Uhb** : secteur urbain couvrant les formes périphériques du centre historique de Léchiagat, ainsi que le centre-bourg de Tréffiagat. Ce secteur comprend un ***sous-secteur spécifique Uhbp***, qui correspond au tissu urbain ancien de Léchiagat.
- **Uhc** : secteur urbain correspondant à une urbanisation de type pavillonnaire.

Dans ces zones, sont admises les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce de détail, de bureaux qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Rappel :
L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

1. Cas général

Sont interdits :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Uh, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises du terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 5 m d'un cours d'eau naturel (= non busés).

2. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile et de services - est interdite.
Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.

En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciale, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

3. Pour les constructions concernées par une restriction de changement de destination (bâtiments spécifiquement indiqués sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce en vue d'être transformés en habitations est interdit**.

4. **Les éoliennes sont interdites en secteur Uha**.

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas général
Sont autorisés :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant – à condition que cela soit utile et nécessaire à la commodité du secteur - sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.
- Les constructions dans la bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.
- La construction ou la rénovation d'une Habitation Légère de Loisirs, sous réserve qu'elle soit située sur le terrain sur lequel la construction constituant la résidence de l'utilisateur est en cours, et pour une durée maximale de 2 ans.

2. Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité – ainsi que les activités de vente à domicile et de services - sont autorisées.

3. Pour les constructions concernées par une restriction de changement de destination (bâtiments spécifiquement indiqués sur le règlement graphique), la transformation des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers du commerce et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est autorisée.

4. Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.
Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

5. En secteurs Uha et Uhbp, la démolition des bâtiments n'est autorisée que sous réserve de l'obtention d'un **permis de démolir**.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés dans un rapport de compatibilité.

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en

fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.
Les eaux de toiture doivent être dirigées vers un puits perdu suffisamment dimensionné afin de percoler sur la parcelle urbanisée. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, quand il existe.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

4. Raccordement aux réseaux

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la Loi ALUR

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu
Uha	- soit à l'alignement - soit avec le même recul que celui des constructions voisines, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
Uhb, Uhc	- entre 0 et 10 m

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Dans le cadre des opérations de lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (permis valant division), le présent règlement ne s'oppose pas à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, seules les limites périphériques de l'unité foncière, terrain d'assiette du projet, seront concernées par les règles susvisées.

2. A titre exceptionnel, pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour des terrains bordés par 2 voies,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

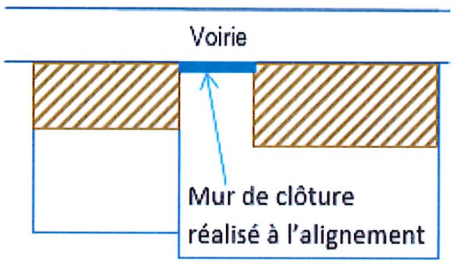
Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

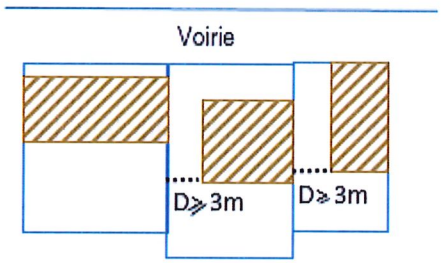
1. Règles applicables aux constructions principales :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uha	- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. - Toutefois, si la largeur du terrain ne le permet pas, la continuité sera assurée par un mur de clôture réalisé à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates
Uhb et Uhc	- Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu ou discontinu. - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à 3 mètres.

En Uha



En Uhb et Uhc



Schémas à simple valeur illustrative

2. Règles applicables aux annexes aux constructions principales :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Tous secteurs	- soit les annexes doivent être édifiées en limite séparatives
	- soit les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m

3. Dans le cadre des opérations de lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (permis valant division), le présent règlement ne s'oppose pas à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, seules les limites périphériques de l'unité foncière, terrain d'assiette du projet, seront concernées par les règles susvisées aux points 1 et 2.

4. Les éoliennes à usage domestique devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

5. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour des terrains bordés par 2 voies,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

6. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

6. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteur	Emprise au sol maximale
Uha	70%
Uhb	60%
Uhc	50%

Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle inférieure à 250 m²,
- Démolition/reconstruction.

En cas de lotissement, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîte est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tout travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).
Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m, au droit des façades et des pignons, sera prise en considération comme référence.

1. Cas général

1.1. Hauteur maximale des constructions principales :
Elle est fixée en termes de niveaux dont la hauteur maximale associée est présentée dans les définitions des dispositions générales (Rez de chaussée = R = 5 m maximum et pour les autres niveaux = 3 m) et représente :

Secteurs	Type de constructions	Nombre de niveaux maximum
Uha	construction principale	R+1+C
Uhb	construction principale	R+2 ou R+2+C
Uhc	construction principale	R+1 ou R+C

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Sous réserve d'une intégration de la construction dans son environnement bâti, un nombre de niveaux supérieur à celui fixé ci-dessus peut être autorisé ou imposé en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, en raison de la nature du sol et de la prise en compte de la réglementation liée au risque. Par ailleurs, une hauteur inférieure pourra être autorisée ou imposée afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public maritime.

Les maisons individuelles comportant un ou plusieurs logements et couvertes par un toit à pente unique n'excéderont pas 7m50 de hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour une éolienne est de 12 mètres, calculée à partir du terrain naturel.

En zones Uha et Uhbp, correspondant au tissu urbain ancien de Léchiagat, dans les rues où dominent les maisons de pêcheurs les constructions devront respecter la hauteur en place afin de ne pas destructurer l'ensemble.

1.2.- Hauteur maximale des annexes à une construction principale :

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3,5 mètres	**5,5 mètres**

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

2. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, phare, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont admises pour les bâtiments publics et/ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux,... Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.

3. Cas des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

A. Généralités

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

B. Constructions en secteur Uha :

Les constructions seront caractérisées principalement par :

- un plan rectangulaire pour le bâtiment principal, et des éventuels volumes secondaires simples accolés au volume principal
- pour le volume principal, une toiture à deux pans entre 40° et 50° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité
- pour les volumes secondaires, des toitures à faibles pentes ou terrasses sont admises,
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente,
- des toitures en zinc, bac acier à joint debout, bardeaux de bois pourront toutefois être autorisées sous réserve d'une bonne intégration à la volumétrie et à l'environnement.

Sont interdits :
- Toute référence architecturale locale autre que bretonne ;
- Les couvertures en pointe de diamant ou à croupes ;
- Les coffres de volants roulants extérieurs ;
- Sur le volume principal, les couvertures en toit terrasse ;
- Les revêtements d'aspect plastifiés ou brillants.

C. Constructions principales en secteurs Uhb, Uhbp et Uhc :

Règles applicables à l'architecture traditionnelle :

Les constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :
- Des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- Des pentes de toiture voisines de 45° ou plus ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité ;
- Des cheminées au sommet des pignons ;
- Des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux ;
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- Des percements plus hauts que larges ;
- Des pignons jamais ou très peu percés ;
- Des toitures en ardoises, en matériau de même teinte ou en chaume ;
- Des murs en pierre apparente ou enduits.

Les interventions sur le bâti existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter et préserver l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les toitures, l'aspect, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration.

Règles applicables à l'architecture d'expression contemporaine :

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions concernant l'architecture traditionnelle.

D. Constructions des annexes

Pour tous les secteurs, la construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisée avec des moyens de fortune et / ou de récupération est interdite.

En zones Uha et Uhbp, correspondant au tissu urbain ancien de Léchiagat, les annexes doivent avoir des dimensions permettant le maintien de la lisibilité des espaces, notamment la cour ; les formes, matériaux et teintes doivent être en cohérence au regard de l'architecture en place.

E. Dispositions particulières applicables aux travaux réalisés sur des bâtiments situés en zones Uha et Uhbp correspondant au tissu urbain ancien de Léchiagat, ou sur des éléments ou secteurs identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques,...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades
Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites, de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable. Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures
Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.
Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.
Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture ; les nouvelles lucarnes en toiture devront être de même type que les éventuelles lucarnes existantes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques. La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en zinc ou en essentes, avec une pente proche de 45° ; les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Les conduits d'évacuation (poêle par exemple) sur les pignons visibles depuis l'espace public sont interdits.

Ouvertures et menuiseries
Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.
Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

F. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des murets en pierre, des haies naturelles et/ou des talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

F.1 - Clôtures sur voies :

Sont interdits :
- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages sans végétation ;
- Les clôtures en plastique en zones Uha et Uhbp.

Les hauteurs maximales sont à calculer :
- par rapport au niveau de l'axe de la route, dans le cas où la route surplombe le terrain
- par rapport au terrain sur lequel est implantée la clôture, dans le cas où ce terrain surplombe la route

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha et Uhbp	- Murets enduits ou de pierres sèches pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale : 0,60 m. Les dispositifs à claire voie peuvent être tolérés sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,90 m.
Uhb, et Uhc	- Murets enduits ou de pierres sèches (hauteur maximale : 0,60 m) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Les dispositifs à claire voie peuvent être tolérés sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,90 m.

Les clôtures en retrait de l'alignement jusqu'à 5 m sont également soumises à ces dispositions.

F.2 - Clôtures sur limites séparatives :

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Les maçonneries en pierres sont préconisées ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Les murets enduits devront être enduits des 2 côtés.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales présentées en **annexe 3 du présent règlement.**

G. Cas des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés intéressants, ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus.
Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition :
- d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.
- que leur destruction soit compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées
- et qu'il s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...).

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
Pour les maisons individuelles, une place de stationnement sur la parcelle d'implantation de l'habitation est demandée. Pour les équipements collectifs (publics ou privés), les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier/modifier, et à leur fréquentation.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.
- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :
- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès.

4 – L'utilisation de plantes 'invasives' est interdite, de même que celle des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir listes en annexe n°1 et annexe n°2).

Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article Uh.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.
Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

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

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

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

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

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

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

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

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

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

Clôtures
Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Article Uh.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

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 secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture,** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable.**

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques,** le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Des secteurs peuvent être concernés par le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Ouest Odet et dont les pièces écrites et graphiques figurent dans les annexes du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2 ;
- toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales, ...) et de celles mentionnées à l'article UL.2 ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone UL, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 5 m d'un cours d'eau naturels (= non busés).

Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Les équipements publics ou privés et d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales, ...) ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

- **Les logements de fonction**, à condition que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. **Les logements de fonction doivent être intégrés dans le bâtiment d'activité,** et ne peuvent pas excéder 50 m² de surface de plancher.

Les constructions sont autorisées dans la bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU).
Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur les biens et activités existants et, plus généralement, l'usage des sols.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite.

2. Accès

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales, à l'exception des eaux de vidange déchlorées des piscines.
Les eaux de toiture doivent être dirigées vers un puits perdu suffisamment dimensionné afin de percoler sur la parcelle urbanisée. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, quand il existe.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

4. Raccordement aux réseaux

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UL	- soit à 0 m - soit à au moins 5 m

2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :
- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour des terrains bordés par 2 voies,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment).

3. Cas particuliers
Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :
- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- soit en limites séparatives - soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Les annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- soit en limites séparatives - soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

2. A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour des terrains bordés par 2 voies,
- pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment),
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

3. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, château d'eau ...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à l'intérêt collectif et de leur insertion dans l'environnement.

4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîte est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tout travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).
Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m, au droit des façades et des pignons, sera prise en considération comme référence.

Secteur UL	Egout du toit	Faîtage	Acrotère
Hors équipements collectifs	3,50 m	6,50 m (R+Combles)	6,50 m
Equipements collectifs		12 m	

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur voie :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UL	- soit les clôtures seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	- soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents ou de gabions constitués de pierres ou de galets (maximum 1m), surmonté d'un grillage d'une hauteur totale maximale de 1,80 m.
	- soit elles seront constituées de talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou de toute espèce à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 2) et des plantes produisant trop de déchets verts

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

Sont préconisées :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m, sauf nécessité impérative liée à des motifs de sécurité.
- Talus plantés.

Sur les limites séparatives, la hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2 m par rapport au terrain naturel du demandeur.
Toutes les essences à croissance rapide sont déconseillées.

3.3. Pour toutes les clôtures :

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton supérieures à 50cm,
- tous les types de clôture d'aspect plastique, plaque opaque, tôle ondulée
- Les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :
- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin.

4. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2- Stationnement 2 roues :
Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :
- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.

Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.
Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Article UL.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

Article UL.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).
Les installations devront veiller à ne pas apporter de nuisances sonores et respecter les règlementations en vigueur.

Article UL.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.
Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.