

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uh	15
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE : Ui	33
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up	43
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	49
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut	57
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	68
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	69
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	84
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	94
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	95
ANNEXES	108
ANNEXE 1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement	109
ANNEXE 2 : DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES	111
ANNEXE 3 : INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SOUMIS REGIMES PARTICULIERS	116
ANNEXE 4 : DEFINITIONS	117

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quinze articles. Ces sections sont les suivantes :

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et de leurs abords.

Article 12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS).

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions de constructions situées à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres (dans les Espaces Boisés Classés) ;
- 4 - les défrichements (dans les espaces boisés soumis au régime forestier) ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole... ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules (article R.442-2 du Code de l'urbanisme) ;
- 11 - les carrières.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - champ d'application territorial du plan

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

Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

Article 2 - portée du règlement à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du Titre 1^{er} du livre 1^{er} chapitre 1^{er}, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R-111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux 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 Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques notamment :

Servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté sur le plan des servitudes.

Caravanes :

- Les zones interdites au stationnement de caravanes en application des dispositions des articles R.443-3 et R.443-9 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé qu'un arrêté municipal a été pris le 27 juin 1984 pour interdire le camping sur les dunes et les parcelles en friche.

Domanialité des terrains :

- Les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains (notamment le domaine public maritime),
- Utilisations particulières du sol,
- La réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol (installations classées, établissements commerciaux visés par la loi n°1193 du 27 décembre 1973).

Paysage :

- La prise en compte et la protection des éléments du paysage répertoriés au document graphique relève du régime des installations et travaux divers.
- Les atteintes portées aux éléments paysagers répertoriés sur le document graphique (zonage) sont soumises aux dispositions relatives aux installations et travaux divers ; articles L.442-2 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Découvertes archéologiques :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique l'ensemble du territoire communal, résumée par : "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).
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 332.2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 332".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - décret n°86-192 du 5 février 1986: "Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature,

compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".

- 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 3 - division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 zones : **urbaines (U)**, **à urbaniser (AU)**, **agricoles (A)** et en zones **naturelles et forestières (N)**.

Sur les plans figurent aussi :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme **comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**,
- les **zones de préemption départementale** au titre des **espaces naturels sensibles**,
- les **emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les **éléments paysagers à préserver au titre de la "loi Paysage"**,
- les **zones archéologiques** recensées sur le territoire communal.

I- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont limitées sur le plan conformément à la légende.

Ce sont :

- la **zone urbaine à vocation d'habitat Uh** divisée en 4 secteurs :
 - **Uha** : centre ancien de Léchiagat, organisation en ordre continu,
 - **Uhb** : centre ancien et quartiers pavillonnaires à habitat moyennement dense,
 - **Uhc** : centre de TREFFIAGAT, quartiers pavillonnaires et hameaux dispersés, habitat aéré, organisation en ordre discontinu.
 - **Uhd** : définie sur une partie du quartier très aéré de Penn-ar-Ménez.
- la **zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services Ui**,
- la **zone à vocation d'activités portuaires : Up**
- la **zone à vocation de sports, loisirs, tourisme (équipements lourds, PRL...) : UL**
- la **zone à vocation de camping : Ut**, zone de camping est divisé en 2 sous-secteurs :
 - **Un sous-secteur Uta** pour l'accueil des HLL et résidences mobiles dans des emplacements réservés à cet effet qui permettent de limiter leur impact depuis le littoral.
 - **Un sous-secteur Utl** qui couvre la parcelle d'accueil des tentes du Point Accueil Jeunes à l'Ouest du centre nautique

II- Les zones d'urbanisation future équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées sur le plan, conformément à la légende.

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- ✓ La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est divisée en 4 secteurs :
- **1AUhb** : habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc** : habitat aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUi** : à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,

✓ **La zone 2AU d'urbanisation à long terme**

L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou révision du PLU.

Elle comprend les secteurs :

- **2AUh** : à vocation d'habitat,
- **2AUi** : à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales

III- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement, sont délimitées sur le plan, conformément à la légende.

- La **zone A** est constituée par les parties du territoire communal équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

IV- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, sont délimitées sur le plan, conformément à la légende.

- La zone N correspond aux 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.

Elle comprend 4 secteurs particuliers outre le secteur N (secteur naturel proprement dit) :

- **Ne** : secteur couvrant la station d'épuration et le projet d'extension,
- **Nm** : couvrant le DPM (Domaine Public Maritime),
- **Ns** : délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme,
- **Nh** : secteur situé dans l'espace rural, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes.

V - Les zones classées par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI du présent règlement, sont délimitées sur le plan, conformément à la légende

Ils sont soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5, et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme.

Une délibération du conseil municipal en date du 20 mai 1989 instaure le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones d'urbanisation existantes et futures de la commune.

VI - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VII du présent règlement, sont délimitées sur le plan, conformément à la légende

Ils sont soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.132-9, R.123-18, R.123-22, R.123-24 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - adaptations mineures

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (Article L 123-1 alinéa 12 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des trois secteurs qui la composent :

- Le secteur Uha correspond au centre ancien de Léchiagat, ancien village de pêcheurs.
- Le secteur Uhb couvre les formes urbaines périphériques du centre ancien de Léchiagat. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur Uhc couvre le centre ancien de TREFFIAGAT, les quartiers périphériques ainsi que les coulées d'urbanisation, jusqu'aux villages et hameaux dispersés. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur Uhd couvre une partie du quartier pavillonnaire de Pen an Ménez, de typologie très aérée (Nord de la commune).

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

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A - Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

2- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

3- les exhaussements et affouillements des sols visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à un permis de construire ou à des travaux d'aménagement d'intérêt général.

4- la création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

B - Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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

A - Il est rappelé que :

1- Sont soumis à déclaration :

- La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante (façades, ravalements, toitures, vitrines, devantures, ouvertures de fenêtres...) ;
- La construction ne créant pas de surface de plancher (poteaux ou pylône de plus de 12 m de hauteur, les murs de plus de 2 m de hauteur, les piscines...) ;
- La construction créant une surface de plancher n'excédant pas 20 m² (balcon, pièce d'habitation, abri de jardin, garage) ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2000 m² de surface ;
- Les travaux d'extension ayant pour effet la création de surface de plancher n'excédant pas 40m² sauf si leur réalisation aurait pour effet de porter la surface totale au-delà des seuils fixés à l'article R431-2 du code de l'urbanisme.
- La construction ou ouvrage technique lié au fonctionnement d'un service public ;
- Les travaux à exécuter sur un immeuble classé au titre de la législation sur les Monuments Historiques (Article L.422-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les clôtures (Articles L.441-1 à L. 441-3 du Code de l'Urbanisme).

2- Sont soumis à autorisation les constructions et les travaux hors du champ de la déclaration, notamment :

- les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

3- Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 et du L.430-1 d.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipements collectifs, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.

2- Les lotissements à usage d'habitat, pouvant éventuellement accueillir des activités de service.

3- Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.

4- les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (b) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumis à autorisation préalable sur :

- le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou des travaux régulièrement autorisés, dans ce dernier cas, le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux.

6- Les équipements publics d'intérêt général 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.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour les terrains non viabilisés actuellement, les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

5- Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 53 et RD 153 (portions de voie indiquées au document graphique).

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1° Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

À défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2° Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux 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.

3° Assainissement

Extrait de l'article 17 de la loi Littoral du 3 janvier 1986 : à défaut d'existence ou du début de réalisation d'un équipement de traitement et d'évacuation des effluents des futures constructions, installations et aménagements, les autorisations d'occupation du sol ne pourront être délivrées pour les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents que sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents.

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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

4°- Raccordements aux réseaux

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 régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les raccordements aux réseaux EDF et France Télécom devront se faire en souterrain.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.

Pour les terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m² sera exigée.

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

A – Hors agglomération, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 25 mètres pour la RD 53, voie de catégorie 2.
- 15 mètres pour la RD 153, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles hors agglomération en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

B – Sauf indications contraires portées au document graphique

En secteurs Uha et Uhb :

- **les constructions**, à l'exception des garages, doivent être édifiées à une distance **comprise entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur,
- **les garages** doivent être édifiés à une distance **d'au moins 5 mètres** de l'alignement de la voie.

Dans le cas d'implantation en bordure de voie, la continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

En secteur Uhc et Uhd :

- le recul minimum **des constructions** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions. L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

C – Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble, pour un ordonnancement différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- pour l'implantation d'abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m², le recul minimum pourra être ramené à 3 mètres »

D – De façon générale, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

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

Les règles du présent article concernent les bâtiments principaux, c'est à dire la première rangée de bâtiments par rapport aux limites séparatives.

En ce qui concerne les autres bâtiments édifiés à l'arrière de cette rangée, et notamment les bâtiments annexes, sera appliquée la règle suivante (extrait de l'article R.111.19 du Code de l'Urbanisme) : "A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres".

Pour les abris de jardin, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessous pour garantir la conservation et l'entretien des haies, talus ou mur de clôture.

- En secteur 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.

- En secteurs Uhb :

Les constructions doivent 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 la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- En secteurs Uhc :

Les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de

leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, à titre exceptionnel, la construction en limites séparatives latérales peut être autorisée :

- pour la modification, d'importance limitée, de constructions existantes,
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements,
- sur les parcelles existantes, à la date d'approbation du présent PLU, de moins de 15 mètres de large,
- sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit équivalent.
- pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.

- En secteur Uhd :

Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. L'implantation de nouvelles constructions en limite séparative est interdite même pour les annexes.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

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.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout	à	Hauteur au faîtage	Hauteur à l'acrotère pour les constructions contemporaines à toit plat ou avec pente $\leq 15\%$
Uha	9 m		13 m	/
Uhb	6 m		11 m	/
Uhc et Uhd	3,5 m		8 m	7 m

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.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et de leurs abords

11. 1. Aspect des constructions

Généralités :

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- l'édification des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, abris, remises ..., sans relation esthétique avec le bâtiment principal et / ou réalisées avec des moyens de fortune est interdite ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

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 ;
- L'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture ;
- Des toitures en ardoises, en matériau de même teinte ou en chaume ;
- Des murs en pierre apparente ou enduits.

Architecture d'expression contemporaine :

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe ci-dessus concernant l'architecture traditionnelle.

Pour le secteur Uhd :

Afin de préserver la morphologie urbaine et parcellaire du secteur, les limites naturelles (haies, talus, murets, fossés...) des unités foncières devront être impérativement maintenues.

La superficie minimale d'un terrain pour être constructible est fixée à 2000 m² sauf cas de reconstruction après sinistre. En cas de sinistre, la reconstruction ne devra pas excéder les volumes existants.

11. 2. Dispositions concernant les clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de 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 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 matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

A – Clôtures sur voies :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha	<ul style="list-style-type: none"> - Murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 1,60 m au-dessus du niveau de la rue. - Murets enduits pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale : 0,60 m. <p>Les dispositifs à claire voie peuvent être tolérés sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 m.</p>
Uhb et Uhc	<ul style="list-style-type: none"> - Murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, et d'une hauteur maximale de 1,60 m au-dessus du niveau de la rue - 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). <p>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.</p>
Uhd	<p>L'absence de clôtures est préconisée.</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murets de pierres sèches non enduits (hauteur maximale 0,50 m). - les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et d'espèces locales.

B - 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.

En secteur Uhd, seuls sont autorisés :

- les murets de pierres sèches non enduits (hauteur maximale 0,50 m).
- les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et d'espèces locales.

11. 3. Loi Paysage

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble du secteur, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique "Patrimoine paysager" seront conservés et entretenus.

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

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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parking privé de stationnement réalisé ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

Les règles relatives au calcul des places de stationnement sont données en annexe 1.

Article Uh.13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

R-111-6 : "Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance".

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

En secteur Uhd le maintien de la structure paysagère (haies, talus murés, murets...) est recommandé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

A - Secteur Uha : il n'est pas fixé de COS

B - Secteur Uhb : le COS est de 0,60.

Il est de 1 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte du terrain (habitation et hôtel ou commerce ou activité), la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{S. \text{ plancher habitation}}{0,60} + \frac{S. \text{ plancher hôtel, commerce, activité}}{1} = \text{Surface totale du terrain}$$

C - Secteur Uhc : le C.O.S. est de 0,40.

Il est de 0,70 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte du terrain (habitation et hôtel ou commerce ou activité), la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{S. \text{ plancher habitation}}{0,40} + \frac{S. \text{ plancher hôtel, commerce, activité}}{0,70} = \text{Surface totale du terrain}$$

D - Secteur Uhd : le COS est de 0,20 quelque soit le type de construction.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE : Ui

La zone Ui est une zone regroupant notamment les activités à caractère industriel, artisanal, commercial et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
- 2- les lotissements à usage d'habitation.
- 3- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- 4- les constructions d'ateliers d'élevages agricoles, sauf celles liées à des activités d'aquaculture marine.
- 5- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
- 6- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- 7- les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa (a) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 8- les exhaussements et affouillements des sols visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à un permis de construire ou à des travaux d'aménagement d'intérêt général.

B - Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés.

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

A - Il est rappelé que :

1) L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées...) sont soumises à déclaration (Décret n°86-514 du 14 mars 1986),

2) Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :

- les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

B - Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

1- les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et de services, de commerces, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.

2- les lotissements à usage d'activités.

3- les installations classées.

4- Les affouillements et exhaussements liés à un permis de construire ainsi que ceux visés au c) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

5- les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (b) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

6- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.

7- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

8- Les équipements publics d'intérêt général 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.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les

constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 53 et RD 153 (portions de voies indiquées au document graphique).

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1° Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2° Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et / ou raccordées sur le réseau public d'évacuation après autorisation.

En cas d'insuffisance des réseaux 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.

3° Assainissement

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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

4° - Raccordements aux réseaux

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 régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Cependant, il pourra être autorisé à titre précaire, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques et justifiés des exploitations agricoles (et maraîchères) à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les raccordements aux réseaux EDF et France Télécom devront se faire en souterrain.

Article Ui.5 : surface minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.

Pour les terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m² sera exigée.

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

A - En dehors des agglomérations (au sens du code de la route avec comme limite le panneau d'entrée ou de sortie d'agglomération), le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales (délibération du Conseil Général) est de:

- 25 mètres pour la RD 53, voie de catégorie 2.
- 15 mètres pour la RD 153, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B – Sauf indications contraires portées au document graphique :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

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

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 mètres minimum.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 13 m au faîte.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et de leurs abords

R.111-21 : " Le permis de construire 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."

11. 1. Aspect des constructions

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

11. 2. Dispositions concernant les clôtures :

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie :

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limite séparative :

Elles seront impérativement constituées de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ainsi qu'en parpaings, sont interdites.

11. 3. Loi Paysage

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble du secteur, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique "Patrimoine paysager" seront conservés et entretenus.

Article Ui.12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les règles relatives au calcul des places de stationnement sont données en annexe 1.

Article Ui.13 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13. 1. Un minimum de 15% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

13. 2. Les aires de stationnement seront :

- aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux ;
- paysagées : la plantation minimum d'1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement est demandée.

13. 3. Les surfaces non circulées et libres de toute construction seront :

- aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux ;
- engazonnées et plantées (le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre haute tige pour 100 m² de surface engazonnée).

13. 4. Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de bâtiments à usage d'activité.

13. 5. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes... devront être masquées par un écran de verdure.

13. 6. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que les espèces qui seront implantées.

13. 7. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,50.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

La zone Up est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance ou d'exploitation des fonds marins liés à l'activité du port.

Cette zone comprend deux parties : le plan d'eau portuaire (Port du Guilvinec-Léchiagat) et les parties terrestres (quai du port de Léchiagat, zone d'activités de la Pointe).

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

Article Up.1 : occupations ou d'utilisations des sols interdites

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques et d'exploitation des ressources de la mer et cours d'eau.

Les aménagements portuaires doivent respecter les préoccupations d'environnement.

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

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1- les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou son usage au titre de la plaisance et activités touristiques.

2- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau.

3- Les prises d'eau et les émissaires de rejet, les modifications et extensions des constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone et ne modifiant pas son caractère dominant.

4- Les équipements publics d'intérêt général 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.

5- des adaptations pour des modifications et extensions de constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone.

6- les constructions ou utilisations du sol constituant équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Up est justifiée pour des considérations d'ordre technique.

7- Les hôtels, restaurants, commerces, et de manière générale les constructions, équipements et installations destinées à l'accueil et à la restauration des usagers du port.

8- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Up.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les installations, établissements, constructions devront obligatoirement se raccorder ou pouvoir être raccordées aux réseaux. Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

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

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 mètres minimum.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Up.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Up.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

10. 1. La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **13 mètres au faîte**.

10. 2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres...

Article Up.11 : aspect extérieur des constructions et de leurs abords

R 111-21 : " Le permis de construire 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 constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie.

Les projets seront notamment étudiés en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble du secteur, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique "Patrimoine paysager" seront conservés et entretenus.

Article Up.12 : stationnement

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.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

Les règles relatives au calcul des places de stationnement sont données en annexe 1.

Article Up.13 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Les espaces libres seront aménagés et plantés.

13.2. La conservation des haies, talus plantés, éléments végétaux identifiés sur le document graphique au titre de la loi Paysage sera exigée.

13.3. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

13.5. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes...devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est une zone équipée, destinée à recevoir des activités sportives et de loisirs et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes.

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

Article UL.1 : occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux liés à la destination ci-dessous définie, soit le tourisme et les loisirs.

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

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- 1- Les constructions d'habitations de loisirs et de tourisme à gestion collective, les constructions à usage d'habitation, de commerce, de restauration, d'hôtellerie et de services liés à un équipement touristique.
- 2- Les terrains voués aux loisirs et aux équipements sportifs municipaux.
- 3- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,
- 4- Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- 5- Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UL.3 : conditions de desserte par la voirie publique ou privée

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

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des terrains à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Article UL.4 : conditions de desserte par les réseaux

1° Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2° Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales quand les réseaux existent.

Des puits d'infiltration et des toitures végétalisées pourront être imposées pour un meilleur respect de l'environnement.

3° Assainissement

Extrait de l'article 17 de la loi Littoral du 3 janvier 1986 : « À défaut d'existence ou du début de réalisation d'un équipement de traitement et d'évacuation des effluents des futures constructions, installations et aménagements, les autorisations d'occupation du sol ne pourront être délivrées pour les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents que sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents ».

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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

4° - Raccordements aux réseaux

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 régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration préalable.

Les raccordements aux réseaux EDF et France Télécom devront se faire en souterrain.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.

Pour les terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m² sera exigée.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques ou privées

Le recul des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques est de 5 mètres minimum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité...).

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

Secteur	Egout du toit	Faîtage	Acrotère
UL : équipements collectifs)	(hors 3,50 m	6,50 (R+Combles) m	6,50 m
Equipements collectifs		9 m	

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

R 111-21 : " Le permis de construire 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."

11. 1. Aspect des constructions

Les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie.

Les projets seront notamment étudiés en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

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

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

En conséquence :

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

- Les toitures ardoises auront des pentes voisines de 45 ° ne débordant pas sur les pignons ou avec des débordements très limités.
- Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11. 2. Dispositions concernant les clôtures

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

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 matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- des plaques de bois préfabriquées.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés, ou créés, en clôture sur voie et séparative.

11. 3. Loi Paysage

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 .

Pour l'ensemble du secteur, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique "Patrimoine paysager" seront conservés et entretenus.

Article UL12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules automobiles, en rapport avec les besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

La localisation et l'aménagement des parcs de stationnement devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

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

Rappel de l'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance".

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente est exigée.

Les talus plantés seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation du Sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir selon la règle suivante :
Surface du terrain x COS = surface maximale de plancher à bâtir

Le COS est de 0.30.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

Le secteur Ut est destiné à l'accueil touristique de campings et s'applique aux cinq campings traditionnels de la commune (Les Vergers de Squvidan, Karreg Squvidan, le camping des Ormes, des Dunes et de la Grande Plage). Ce secteur Ut couvre également la parcelle à l'Est du centre nautique pour répondre aux besoins touristiques de la commune.

Il comprend :

- **Un secteur Ut** destiné à l'accueil de tentes et caravanes dans des emplacements réservés.
- **Un sous-secteur Uta** destiné à l'accueil des HLL et résidences mobiles au sein des campings traditionnels dans des emplacements réservés à cet effet afin d'éviter leur dispersion et limiter leur impact depuis le littoral.
- **Un sous-secteur Utl** qui couvre la parcelle d'accueil des tentes du Point Accueil Jeunes à l'Ouest du centre nautique

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

Article Ut.1 : occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux liés à la destination ci-dessus définie, soit l'accueil de campings et leurs équipements.

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

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

Secteur Ut :

1- L'implantation de tentes et caravanes de tourisme à l'exclusion des Habitations Légères de Loisirs et des résidences mobiles.

2- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

3- Seuls sont autorisés les sanitaires et les locaux poubelle.

4- Les modifications, extensions et changement d'affectation de constructions existantes (sanitaires, local poubelle).

5- Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

Sous-secteur Uta :

1- Les terrains de camping et de caravanages aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles.

2- Les constructions liées à l'activité du camping (accueil, bureaux, sanitaires et salles de jeux).

2- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

3- Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

Sous-secteur Utl :

L'accueil de tentes pour le Point Accueil Jeunes dans la parcelle située à l'Ouest du centre nautique.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ut.3 : conditions de desserte par la voirie publique ou privée

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

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des terrains à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ut.4 : conditions de desserte par les réseaux

1° Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2° Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales quand les réseaux existent.

Des puits d'infiltration et des toitures végétalisées pourront être imposées pour un meilleur respect de l'environnement.

3° Assainissement

Extrait de l'article 17 de la loi Littoral du 3 janvier 1986 : « À défaut d'existence ou du début de réalisation d'un équipement de traitement et d'évacuation des effluents des futures constructions, installations et aménagements, les autorisations d'occupation du sol ne pourront être délivrées pour les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents que sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents ».

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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

4° - Raccordements aux réseaux

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 régulièrement autorisée dans le cadre d'une déclaration préalable ou/et d'un permis d'aménager.

Les raccordements aux réseaux EDF et France Télécom devront se faire en souterrain.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Ut et Utl : sans objet

Uta : Afin de préserver l'intérêt paysager de ces sites, en application de l'article R 123-9-alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, les emplacements de chaque H.L.L. et résidences mobiles de loisir devront respecter une surface minimale de 250 m² qui peut être individualisée ou mutualisée avec tous les H.L.L. et résidences mobiles.

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques ou privées

Le recul des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques est de 5 mètres minimum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité...).

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

Ut-Utl : Sans objet.

Uta : le zonage à respecter est identifié sur les pièces graphiques.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des bâtiments concerne les sanitaires, l'accueil, les bureaux, les logements de fonction, le local poubelle.

Secteur	Egout du toit	Faîtage
Ut : sanitaire, local poubelle	/	4 m
Uta : - Constructions - HLL	3,50 m	6,50 m (R+combles) 4 m (RDC uniquement). Une mezzanine est accordée.

Utl : sans objet

Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

R 111-21 : " Le permis de construire 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."

11. 1. Aspect des constructions

Ut : Bâtiments des sanitaires et locaux poubelle

Les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie.

Les projets seront notamment étudiés en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

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

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

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. **L'architecture traditionnelle est préconisée :**

- **Plans rectangulaires**

- **Pentes de toitures voisines de 45 ° ne débordant pas sur les pignons ou avec des débordements très limités**

- Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

- **Toitures en ardoise**

- **Murs en pierres apparentes ou enduits ou bardage bois.**

- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Uta : Bâtiments d'accueil, bureaux, sanitaires et salles de jeux

Les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie.

Les projets seront notamment étudiés en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

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

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

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. **L'architecture traditionnelle est préconisée :**
 - **Plans rectangulaires**
 - **Pentes de toitures voisines de 45 ° ne débordant pas sur les pignons ou avec des débordements très limités**
 - Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.
 - **Toitures en ardoise**
 - **Murs en pierres apparentes ou enduits ou bardage bois.**
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

- Sont regardées comme **habitations légères de loisirs** les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (art. R.111-31). Les habitations légères de loisirs devront avoir des caractéristiques propres à l'environnement dans lequel elles s'implantent.

- Pour poursuivre l'architecture traditionnelle, les **toits** à 2 pentes en ardoise sont préconisés.

Les **toits** plats sont également acceptés et les toitures végétales recommandées (intérêt thermique et retenue des eaux pluviales).

- **Les couleurs des toitures** devront respecter l'environnement naturel : le blanc est proscrit.

- **Les couleurs du bardage** seront discrètes : priorité au bois naturel ou bardage coloré ou beige. Le blanc est déconseillé.

- Sont regardées comme **résidences mobiles de loisirs** les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (art. R.111-33).

- Pour poursuivre l'architecture traditionnelle, les **toits** à 2 pentes sont préconisés.

Les **toits** plats sont également acceptés.

- **Les couleurs des toitures** devront respecter l'environnement naturel : le blanc est proscrit.

- **Les couleurs du bardage** seront discrètes : priorité au bois naturel ou bardage coloré ou beige. Le blanc est déconseillé.

- Les terrasses et auvent doivent être démontables. Toute installation en dure est interdite.

11. 2. Dispositions concernant les clôtures

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

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 matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- des plaques de bois préfabriquées.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés, ou créés, en clôture sur voie et séparative.

11. 3. Loi Paysage

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 .

Pour l'ensemble du secteur, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique "Patrimoine paysager" seront conservés et entretenus.

Utl : Sans objet

Article Ut12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules automobiles, en rapport avec les besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

La localisation et l'aménagement des parcs de stationnement devront être compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Article Ut.13 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Rappel de l'article R.443-2 du Code de l'Urbanisme : "La notice jointe à la demande de permis d'aménager précise, outre les éléments mentionnés à l'article R.441-3, les mesures envisagées pour :

- 1- limiter l'impact visuel des installations (hauteur, aspect des toitures)
- 2- répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère
- 3- assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs
- 4- organiser les circulations à l'intérieur du terrain

Elle précise en outre si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée en zone Uta.

20 % minimum des espaces libres seront aménagés et plantés en espace vert.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente est exigée.

Les talus plantés seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ut.14 : coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- 1AUhb à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, selon un type d'urbanisation moyennement dense, en ordre continu ou discontinu.
 - 1AUhc à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, selon un type d'urbanisation aérée, en ordre discontinu.
 - 1AUi à vocation industrielle, artisanale, ou commerciale.
- La zone 2AU comporte les deux secteurs suivants :
- 2AUh à vocation future d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - 2AUi à vocation future d'industrie d'artisanat ou de commerce

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A- Pour l'ensemble des secteurs sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Les constructions, les reconstructions après sinistre, les lotissements, les groupes d'habitations, les installations et travaux divers et les autres modes d'occupation du sol qui soient incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.

2- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

3- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

B- Pour les secteurs AUh est interdite l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

C - En secteurs AUh sont interdites les occupations et utilisations interdites en zone Uh et notamment :

- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- la création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

D - En secteurs AUi sont interdites les occupations et utilisations interdites en zone Ui.

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

A - Il est rappelé que :

1. Sont soumis à déclaration :

- La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante (façades, ravalements, toitures, vitrines, devantures, ouvertures de fenêtres...) ;
- La construction ne créant pas de surface de plancher (poteaux ou pylône de plus de 12 m de hauteur, les murs de plus de 2 m de hauteur, les piscines...) ;
- La construction créant une surface de plancher n'excédant pas 20 m² (balcon, pièce d'habitation, abri de jardin, garage) ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2000 m² de surface ;
- La construction ou ouvrage technique lié au fonctionnement d'un service public ;
- Les travaux à exécuter sur un immeuble classé au titre de la législation sur les Monuments Historiques (article L.422-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les clôtures (articles L.441-1 à L. 441-3 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont soumis à autorisation les constructions et les travaux hors du champ de la déclaration, notamment :

- les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

B – Dispositions communes à l'ensemble des zones

Sont admis en zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- 1- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général.

2- Les modifications, les restaurations, et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.

3- Les reconstructions après sinistre des constructions existantes.

4- Les équipements publics d'intérêt général 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.

C - Dispositions particulières applicables à la zone 1AU uniquement :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol devront s'inspirer des principes d'aménagement donnés dans le document intitulé "Orientations d'aménagement" du PLU (principes d'accès, haies ou talus à préserver...).

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises sont les suivantes :

- Dans les secteurs 1AUhb et 1AUhc, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol admis en zone Uhb pour le secteur 1AUhb, en zone Uhc pour le secteur 1AUhc.
- Dans le secteur 1AUi, à vocation industrielle, artisanale et commerciale sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol mentionnés à l'article Ui.2.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour les terrains non viabilisés actuellement, les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

5- Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 53 et RD 153 (portions de voie indiquées au document graphique).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1° Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2° Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux 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.

3° Assainissement

Extrait de l'article 17 de la loi Littoral du 3 janvier 1986 : à défaut d'existence ou du début de réalisation d'un équipement de traitement et d'évacuation des effluents des futures constructions, installations et aménagements, les autorisations d'occupation du sol ne pourront être délivrées pour les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents que sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents.

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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

4°- Raccordements aux réseaux

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 régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Cependant, il pourra être autorisé à titre précaire, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques et justifiés des exploitations agricoles (et maraîchères) à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les raccordements aux réseaux EDF et France Télécom devront se faire en souterrain.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.

Pour les terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m² sera exigée.

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

A - En dehors des agglomérations (au sens du code de la route avec comme limite le panneau d'entrée ou de sortie d'agglomération), le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales (délibération du Conseil Général) est de:

- 25 mètres pour la RD 53, voie de catégorie 2.
- 15 mètres pour la RD 153, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B – Sauf indications contraires portées au document graphique,

- En secteurs 1AUhb les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur.
- En secteurs 1AUhc et 1AUi, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions. L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble, pour un ordonnancement différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- Pour l'implantation d'abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m², le recul minimum pourra être ramené à 3 mètres.

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général, 1984).

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

Les règles du présent article concernent les bâtiments principaux, c'est à dire la première rangée de bâtiments par rapport au domaine public.

En ce qui concerne les autres bâtiments édifiés à l'arrière de cette rangée, et notamment les bâtiments annexes, sera appliquée la règle suivante (extrait de l'article R.111.19 du Code de l'Urbanisme) : "A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres".

Pour les abris de jardin, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus pour garantir la conservation et l'entretien des haies, talus ou mur de clôture.

- En secteur 1AUhb : les constructions doivent 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 la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates.

- En secteur 1AUhc : les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou discontinu.

Les constructions, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, à titre exceptionnel, la construction en limites séparatives latérales peut être autorisée :

- pour la modification, d'importance limitée, de constructions existantes,
 - dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements,
 - sur les parcelles existantes, à la date de approbation du PLU, de moins de 15 mètres de large,
 - sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit équivalent.
 - pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.
- En secteurs 1AUi : le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 m minimum.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone AUi.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1- Hauteur Maximale absolue

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.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc	3,5 m	8 m
1AUi		13 m

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.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et de leurs abords

R.111-21 : " Le permis de construire 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées au document graphique.

A - Clôtures sur voies

En zones 1AUhb, 1AUhc et 1AUi, les clôtures sur voies seront respectivement établies comme en zones Uhb, Uhc et Ui.

B - Clôtures sur limites séparatives :

En zones 1AUhb, 1AUhc et 1AUi, les clôtures en limites séparatives seront respectivement établies comme en zones Uhb, Uhc et Ui.

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Pour l'ensemble du secteur, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique "Patrimoine paysager" seront conservés et entretenus.

Article AU.12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les règles relatives au calcul des places de stationnement sont données en annexe 1.

Article AU.13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

R.111-6 : "Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance".

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

- Secteurs 1AU_i : il n'est pas fixé de COS.
- Secteur 1AU_{hb} : le COS est de 0,60.

Il est de 1 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte du terrain (habitation et hôtel ou commerce ou activité), la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{S. \text{ plancher habitation}}{0,60} + \frac{S. \text{ plancher hôtel, commerce, activité}}{1} = \text{Surface totale du terrain}$$

- Secteurs 1AU_{hc} : le COS est de 0,40.

Il est de 0,70 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte du terrain (habitation et hôtel ou commerce ou activité), la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{S. \text{ plancher habitation}}{0,40} + \frac{S. \text{ plancher hôtel, commerce, activité}}{0,70} = \text{Surface totale du terrain}$$

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A sont destinées à la préservation et au développement des activités agricoles, sylvicoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A - Sont interdits notamment :

1- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A.2.

2- les lotissements de toute nature.

3- les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et services, d'entrepôt commercial ou industriel, de stationnement, de tourisme et de loisirs, à l'exception de celles visées à l'article A.2.

4- les équipements publics de superstructure.

5- les garages et annexes à l'exception de ceux visés à l'article A.2.

6- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article A.2.

7- les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

8- le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme excepté sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

9- l'ouverture et l'extension de carrière.

10- les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa a) et c) de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2 du présent règlement.

11- Le changement de destination des constructions (visées à l'article A.2) sur les parcelles bâties ou non.

B – Rappel : Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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

A - Il est rappelé que :

1- Sont soumis à déclaration :

- La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante (façades, ravalements, toitures, vitrines, devantures, ouvertures de fenêtres...)
- La construction ne créant pas de surface de plancher (poteaux ou pylône de plus de 12 m de hauteur, les murs de plus de 2 m de hauteur, les piscines...)
- La construction créant une surface de plancher n'excédant pas 20 m² (balcon, pièce d'habitation, abri de jardin, garage) ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2000 m² de surface ;
- La construction ou ouvrage technique lié au fonctionnement d'un service public ;
- Les travaux à exécuter sur un immeuble classé au titre de la législation sur les Monuments Historiques (article L.422-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les clôtures (articles L.441-1 à L. 441-3 du Code de l'Urbanisme).

2- Sont soumis à autorisation les constructions et les travaux hors du champ de la déclaration, notamment :

- les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

B - Sont admis :

- 1- les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfection de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles,
- 2- les exhaussements et affouillements du sol,
- 3- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes liées et nécessaires aux activités agricoles, et leurs extensions, dans la limite fixée à l'article A 9,
- 4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 5- La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, des emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre dans le cas contraire,
- 6- Certaines installations tels que les gîtes ruraux, camping à la ferme, ..., dans la mesure où elles constituent un complément à l'activité d'un agriculteur,
- 7- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau,
- 8- Les constructions, sans hébergement, liées au sport équestre, tels que manège, poney club, remise de fourrages...
- 9- Les chenils.

C - Sont admis, sous réserve, certains aménagements des constructions existantes, non directement liés ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale et à la condition :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,

- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants :

- 1- les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
- 2- les équipements publics, notamment les aires de stationnement, les équipements de pré-stockage des ordures ménagères et des installations qui y sont liées,
- 3- la construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques d'intérêt général,
- 4- l'implantation d'éoliennes.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 53 et RD 153 (portions de voie indiquées au document graphique).

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2° Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux 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.

3° Eaux usées

Extrait de l'article 17 de la loi Littoral du 3 janvier 1986 : À défaut d'existence ou du début de réalisation d'un équipement de traitement et d'évacuation des effluents des futures constructions, installations et aménagements, les autorisations d'occupation du sol ne pourront être délivrées pour les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents que sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents.

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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

4° Raccordements aux réseaux

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.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

A - En dehors des agglomérations (au sens du code de la route avec comme limite le panneau d'entrée ou de sortie d'agglomération), le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales (délibération du Conseil Général) est de:

- 25 mètres pour la RD 53, voie de catégorie 2.
- 15 mètres pour la RD 153, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B - Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

C – Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble, pour un ordonnancement différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

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

Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitation futures ou existantes.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et de leurs abords

R.111-21 : " Le permis de construire 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Loi Paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique "Patrimoine paysager" en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Article A.12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Les règles relatives au calcul des places de stationnement sont données en annexe 1.

Article A.13 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

En outre, il sera imposé, que les **marges d'isolement des installations classées**, par rapport aux zones visées à l'article A.7, **soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.**

Dans les **espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit** ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour l'ensemble de la zone A.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N correspond aux 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.

Le secteur N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destiné à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

La zone N comporte en outre les secteurs suivants :

- le secteur N couvrant les espaces naturels de la commune, il est complété par le secteur Ns sur les parties littorales remarquables,
- le secteur Ns délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.
- le secteur Ne couvrant la station d'épuration,
- le secteur Nm lié au Domaine Public Maritime,
- le secteur Nh, situé dans l'espace rural, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes.

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A - Sont interdits notamment dans la zone N et Nh :

1- les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

2- les lotissements de toute nature.

3- les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

4- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

5- toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

6- le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443.6.1. et R.443.3. du Code de l'Urbanisme.

7- l'ouverture et l'extension de carrières.

8- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'Urbanisme à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

C - En secteur Ns sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2b.

D - Sont en outre interdites dans l'ensemble de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

E – Sont interdits en secteur Nm, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

F - Les demandes d'autorisation de défrichements sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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

A - Il est rappelé que :

1- Sont soumis à déclaration :

- La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante (façades, ravalements, toitures, vitrines, devantures, ouvertures de fenêtres...)
- La construction ne créant pas de surface de plancher (poteaux ou pylône de plus de 12 m de hauteur, les murs de plus de 2 m de hauteur, les piscines...)
- La construction créant une surface de plancher n'excédant pas 20 m² (balcon, pièce d'habitation, abri de jardin, garage) ou serre de moins de 4 m de hauteur et moins de 2000 m² de surface ;
- La construction ou ouvrage technique lié au fonctionnement d'un service public ;
- Les travaux à exécuter sur un immeuble classé au titre de la législation sur les Monuments Historiques (Article L.422-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les clôtures (Articles L.441-1 à L. 441-3 du Code de l'Urbanisme).

2- Sont soumis à autorisation les constructions et les travaux hors du champ de la déclaration, notamment :

- les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

B - Sont admis dans tous les secteurs y compris en secteur Ns :

Dans le secteur Ns, en application de l'article R.146.2 peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R.146-1, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et culture marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher au sens de l'article R.112-2 ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendu indispensable par des nécessités techniques.

Peut en outre être admise en secteur Ns, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux après enquête publique suivant les modalités fixées par l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme.

Peuvent être également admis en secteur Ns : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

C - Sont admis dans tous les secteurs sauf en secteurs Ns et Nm :

Sont admis, sous réserve, certains aménagements des constructions existantes, non directement liés à la vocation de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale et à la condition :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

1- **la restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées** pour l'essentiel.

2- **l'extension mesurée d'une habitation existante** d'une surface de plancher supérieure à 50 m², dans les limites d'une utilisation optimale et sous réserve que celle-ci conserve son unicité, en continuité avec le bâti sauf raison technique contraire et dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante,
- ou 25 m² de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

3- les **changements de destination avec restauration dans les volumes existants des bâtiments anciens désaffectés, d'intérêt architectural, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.**

4- le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.

6 - **la construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 20 m² au sol sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère. Il ne sera pas autorisé plus d'un abri par unité foncière.**

7- la recherche minière.

8- les prises d'eau et les émissaires de rejets nécessaires aux activités conchylicoles et établissements d'expédition de coquillages et crustacés.

9- les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.

10- la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau.

Sont admis dans le seul secteur Ne :

Les stations d'épuration et les équipements techniques indispensables à leur fonctionnement.

Sont admis dans le seul sous secteur Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'état d'un titre d'occupation appropriée :

1. les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
2. Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
3. Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- 4- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
5. Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
6. Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1° - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2° Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux 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.

3° Eaux usées

Extrait de l'article 17 de la loi Littoral du 3 janvier 1986 : À défaut d'existence ou du début de réalisation d'un équipement de traitement et d'évacuation des effluents des futures constructions, installations et aménagements, les autorisations d'occupation du sol ne pourront être délivrées pour les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents que sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents.

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 la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

4° Raccordements aux réseaux

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.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A - En dehors des agglomérations (au sens du code de la route avec comme limite le panneau d'entrée ou de sortie d'agglomération), le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales (délibération du Conseil Général) est de:

- 25 mètres pour la RD 53, voie de catégorie 2.
- 15 mètres pour la RD 153, voie de catégorie 3.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B - Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

C – Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble, pour un ordonnancement différent,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- pour l'implantation d'abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m², le recul minimum pourra être ramené à 3 mètres.

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

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

Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitation futures ou existantes.

Pour les abris de jardin, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus pour garantir la conservation et l'entretien des haies, talus ou mur de clôture.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

R.111-21 : " Le permis de construire 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Loi Paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique "Patrimoine paysager" en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Article N.12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Les règles relatives au calcul des places de stationnement sont données en annexe 1.

Article N.13 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

En outre, il sera imposé, que les marges d'isolement des installations classées, par rapport aux zones visées à l'article N.7, soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus Groupe d'habitations	- 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
ACTIVITÉS	
Établissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerces de - moins de 150 m ² - de 150 à 500 m ² - de 500 m ² à 1000 m ² - 1000 à 2000 m ² de la surface de vente + de 2000 m ² de surface de vente Bureau - services Hôtel restaurant	- 30% de la surface de plancher - 30% de la surface de plancher - - - 1 place par 30 m ² de surface de vente - 1 place par 15 m ² de surface de vente - 10 places pour 100 m ² de surface de vente - 8 places pour 100 m ² de surface de vente - 60% de la surface de plancher - 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
Établissement d'enseignement du 1 ^{er} degré Établissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré * Établissement hospitalier et clinique Piscine - Patinoire * Stade - Terrain de sports * Salle de spectacle, de réunions * Lieu de culte Autres lieux recevant du public	- 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface de plancher - 50% de la surface de plancher - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50% de la surface de plancher

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

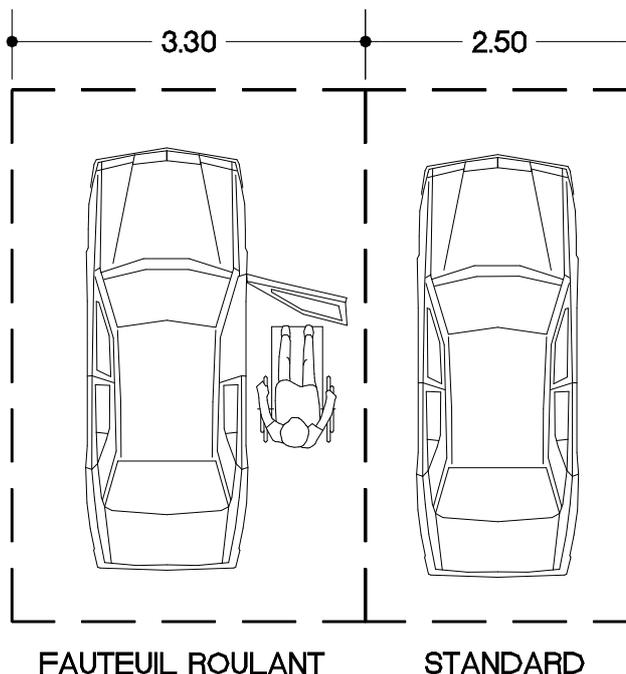
Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



Installations existantes ouvertes au public

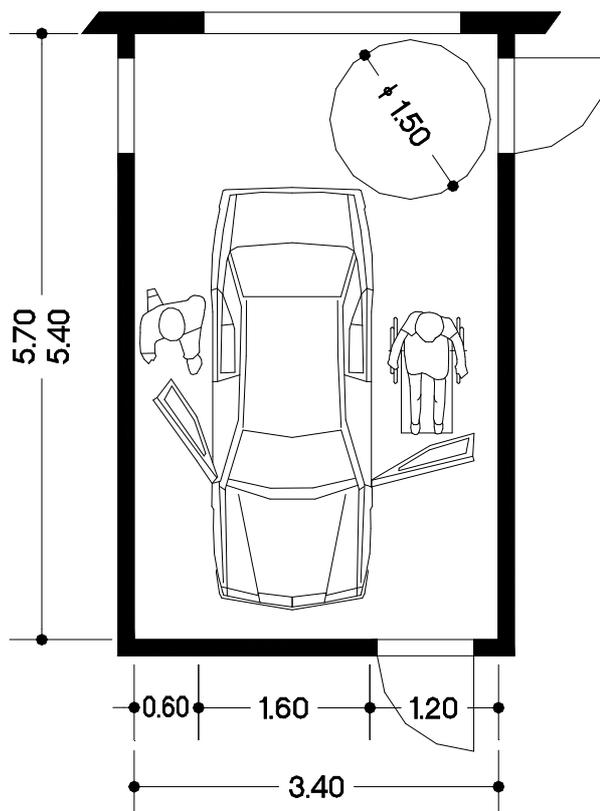
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



ANNEXE 2 : DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES

« Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R111-3, R111-5 à 111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (...) »
Restent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les articles R111-2, R111-14, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article R 111-2 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007

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 R111-15 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-21 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007

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

PLAFOND LEGAL DE DENSITE

Article R112-2 modifié par le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 1° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens

de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockages des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU LITTORAL

Article R.146-1 modifié par Décret n°2012-1529 du 28 décembre 2012

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer et à Mayotte.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Article R.146-2 modifié par Décret 2005-935 du 8 février 2005

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

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

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

-les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

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

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

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ANNEXE 3 : INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SOUMIS REGIMES PARTICULIERS

1. TEXTE LÉGISLATIF

Article L.422-2 (Loi n°93-24 du 8 janvier 1993)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à une régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2. TEXTE RÉGLEMENTAIRE

Article R.442-2 (décret n°84-226 du 29 mars 1984)

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a. les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b. 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 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- c. 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 m.

ANNEXE 4 : DEFINITIONS

Annexe : construction accolée à la construction principale sans communication avec le bâtiment principal

Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, locaux vélo...)