

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

**Commune de LE MINIHIC SUR RANCE**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**



---

*Pièce n°3b : Règlement*

*Règlement écrit*

---

PLU approuvé le : 21 mars 2017

Révision allégée n°1 approuvée le : 29 août 2019

Modification n°1 approuvée le : 29 août 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 avril 2022

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage



# **SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>23</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....	24
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh .....	30
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL .....	40
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Umr .....	45
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ucn.....	51
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Us.....	55
<b>DISPOSITIONS AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>63</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh .....	64
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUh .....	66
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>67</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>74</b>



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LE MINHIC-SUR-RANCE.

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

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 34 du code de l'urbanisme.
- Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
  - les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "Loi littoral" et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
  - les dispositions du code de l'environnement issues de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "loi sur l'eau",
  - les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
  - les dispositions de la loi n°2010-788 dite "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi "Accès au logement et un Urbanisme rénové" du 24 mars 2014 et ses décrets d'applications,
  - les dispositions de la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et ses décrets d'applications,
  - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de

protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- les dispositions de la réglementation sanitaire départementale en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 19 septembre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

### **3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

- Les zones 1AU les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.
- Les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

- **La zone agricole dite « zone A »**

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

En zone A sont également autorisés :

- le changement de destination des constructions identifiés sur le règlement graphique.
- les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes.

- **La zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de

vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N sont également autorisés :

- le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique.
- les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes.

**Sur les documents graphiques figurent en outre :**

- Les bois, forêts, parcs identifiés comme Espaces Boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées, qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
- Les éléments de paysage de type haie ou boisement faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des emplacements réservés annexée au P.L.U.

#### **4. ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

#### **5. DEROGATIONS**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

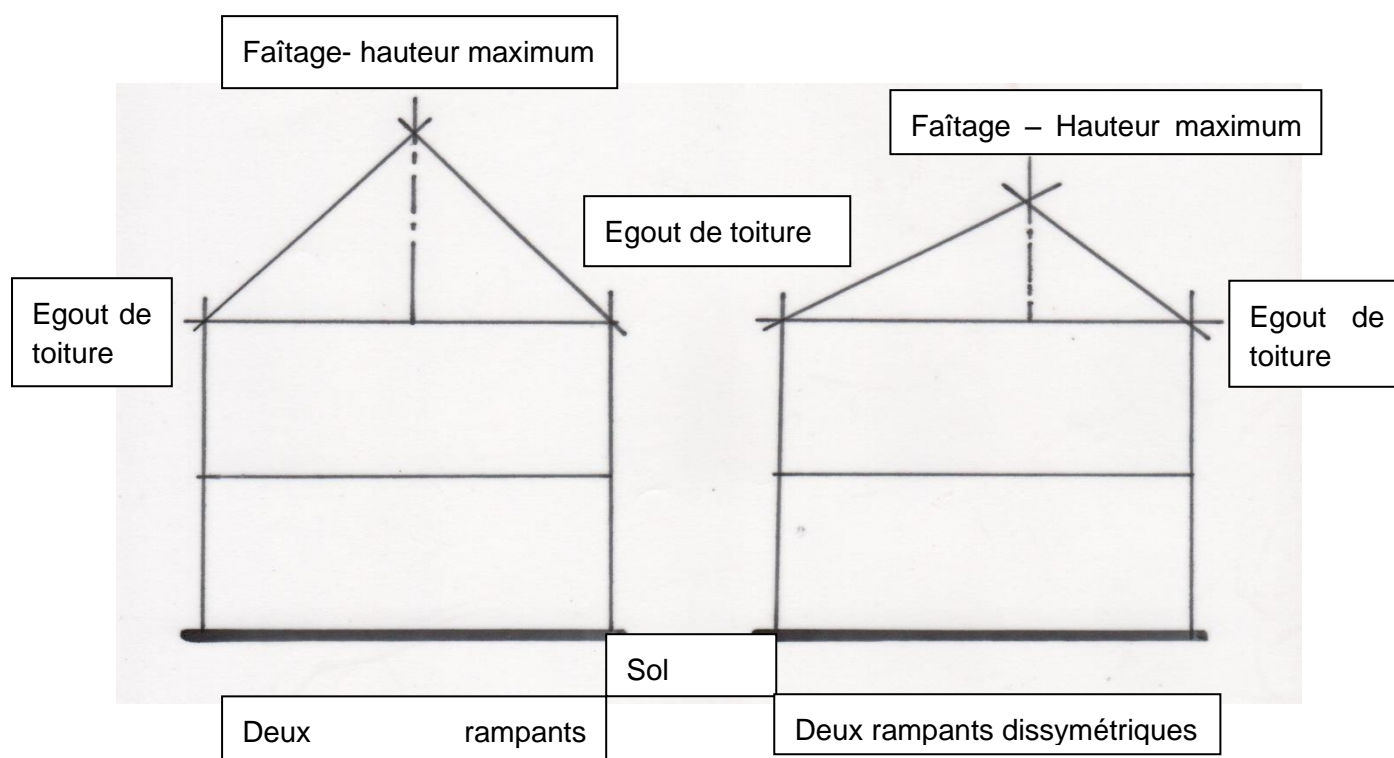
- l'isolation thermique des constructions :
  - Conformément aux articles L 111-16 et R 111-23 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

## 6. DEFINITIONS

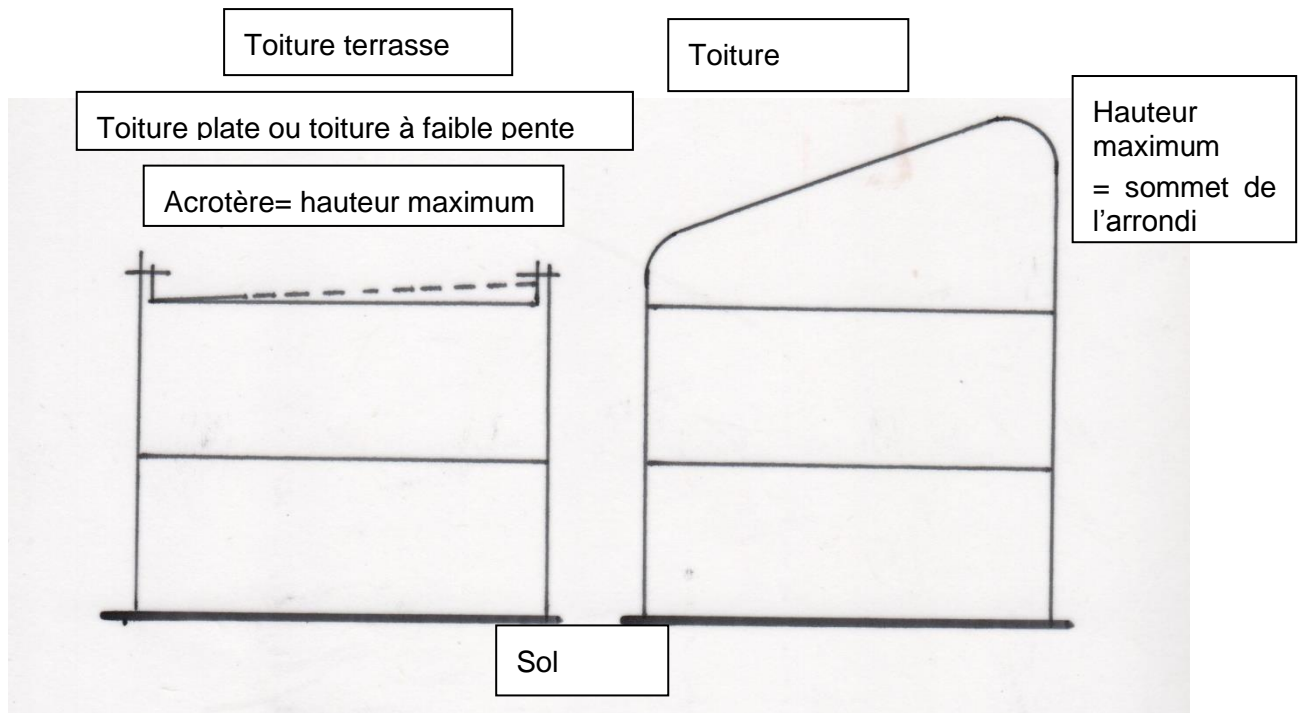
- **Hauteur maximale** (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

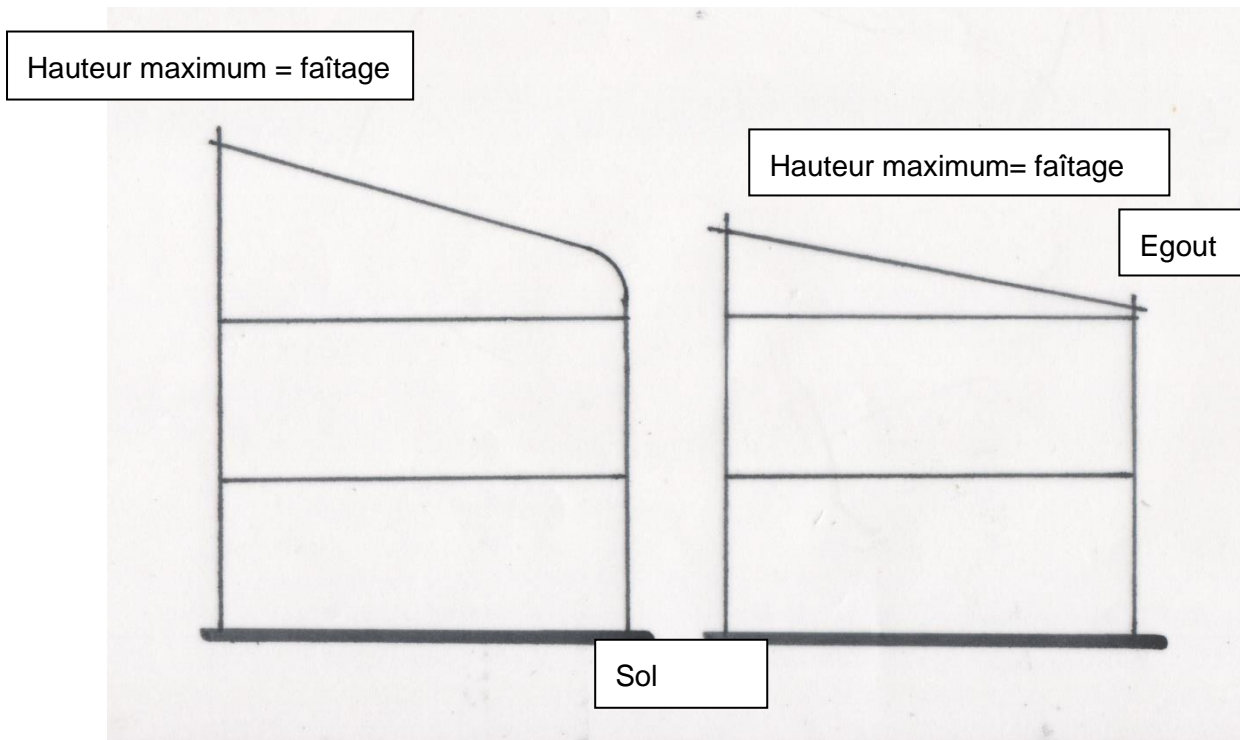
### **Schémas : faitage - égout- hauteur maximum**



**Schémas : acrotère- hauteur maximum**



**Schémas : Schémas mono pentes, hauteur maximum, égout**





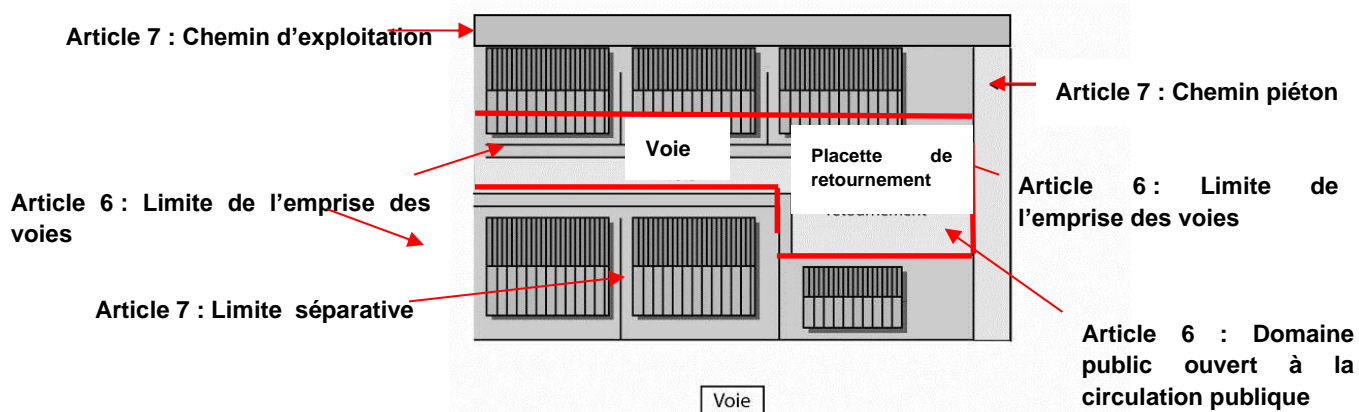
- **Volumes des constructions :**

- **Volume principal :** Le volume principal désigne une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural, il s'agit de la structure qui possède la hauteur au faîtage la plus élevée.
- **Volume secondaire :** Le volume secondaire désigne les constructions attenantes au volume principal et ayant une hauteur à l'égout et une hauteur au faîtage moins élevée que celle du volume principal.

- **Voies et emprises publiques (article 6 ou article 7 de chaque zone)**

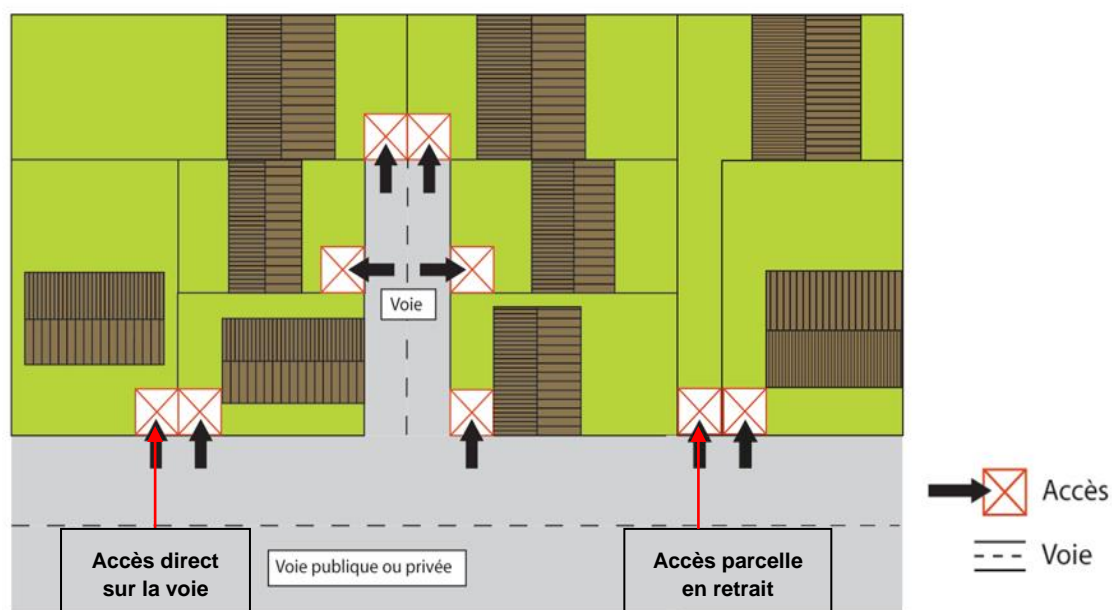
- **Voies (article 6) :** Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiment.
- Dans les secteurs où il est prévu un plan d'alignement, l'implantation des constructions devra respecter le plan d'alignement joint au présent P.L.U en plan de servitudes.
- **Chemins d'exploitation (article 7) :** ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- **Emprises publiques (article 7) :** espaces publics piétonniers, jardins publics, espaces verts, emplacements réservés divers non ouverts à la circulation publique.

***Illustrations des articles applicables pour les voies et emprises publiques***



- **Accès : article 3 de chaque zone**

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.

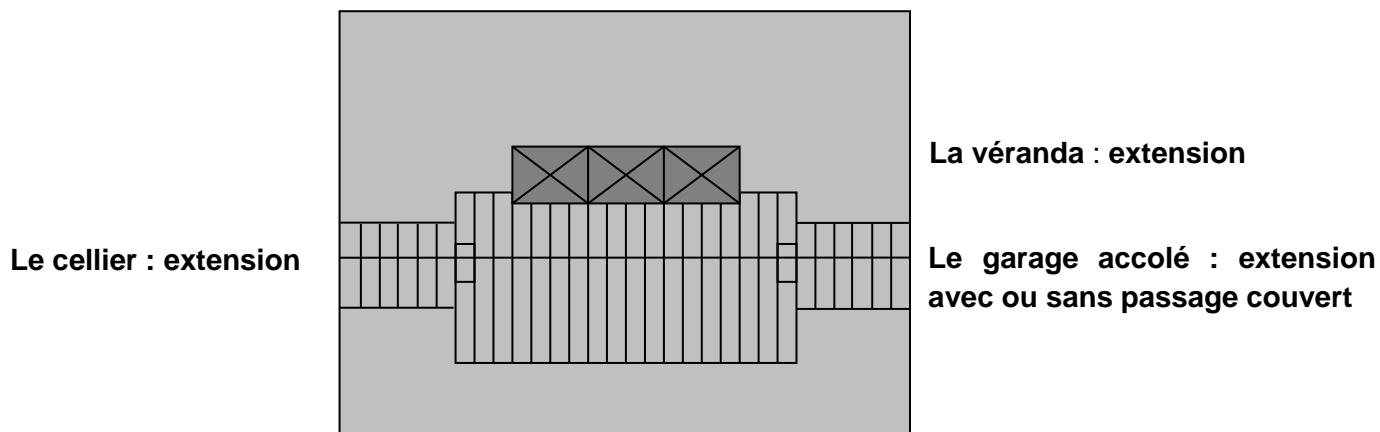


- **Limites séparatives (article 7 de chaque zone)**

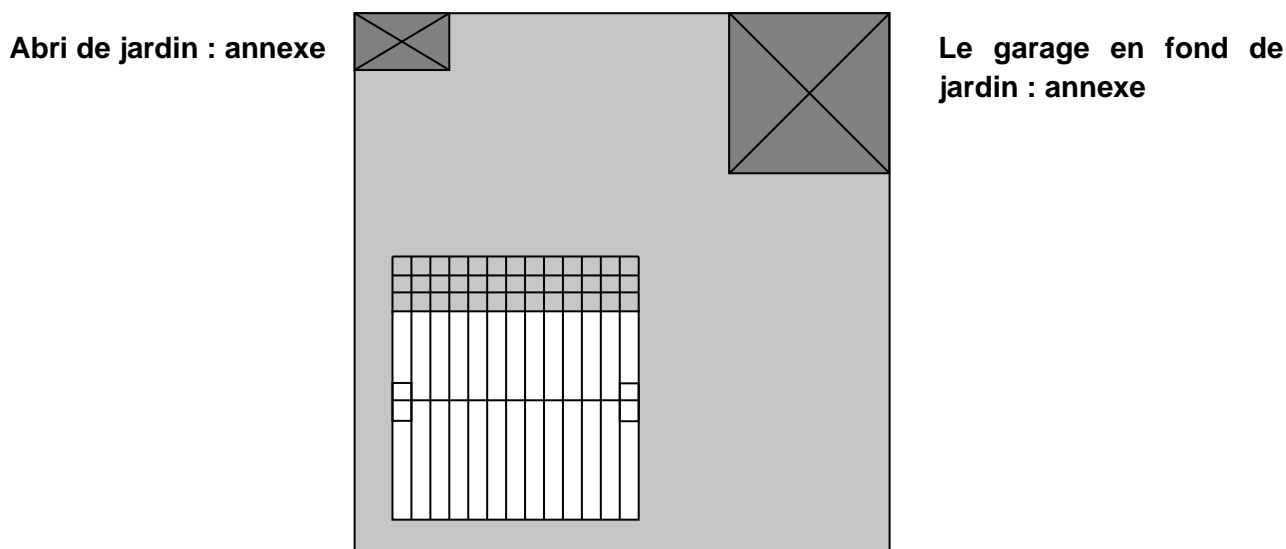
On entend par limites séparatives, les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique, elles comprennent les limites latérales et la limite de fond de lot.

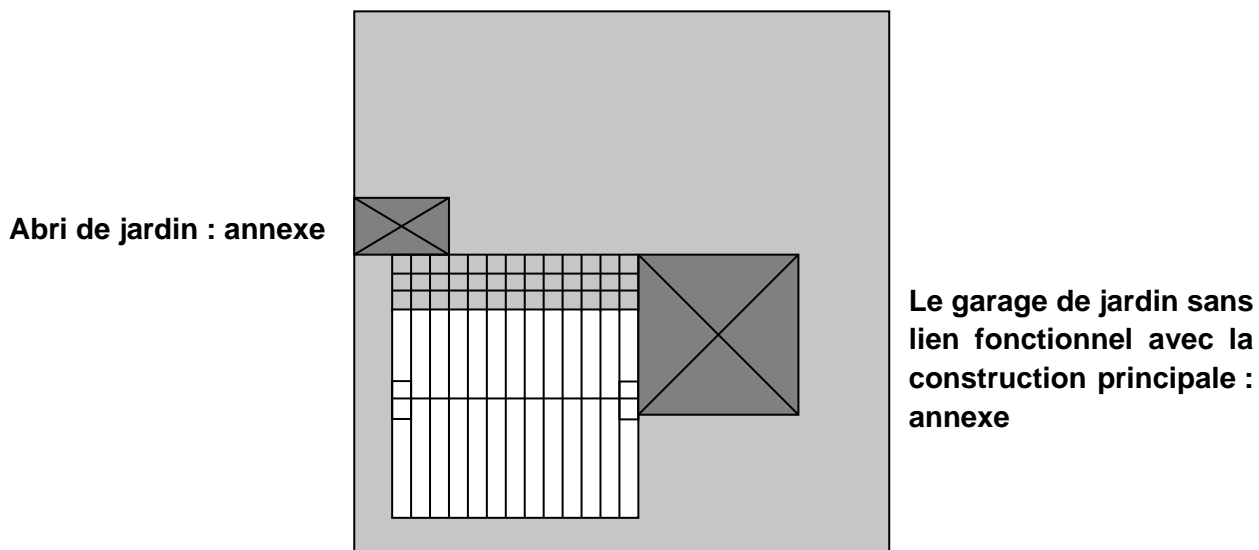
- **Extensions et annexes**

- **Extension** : Construction accolée à la construction principale, elle consiste en un agrandissement de la construction principale. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



- **Annexe** : Construction détachée ou accolée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...). L'annexe accolée ne dispose pas d'accès depuis la construction principale.





- **Emprise au sol et saillie**

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements.

- **Saillie** : La saillie désigne une avancée des ornements ou moulures au-delà du « nu » des façades et des murs.

Exemples de saillies : chambranles, plinthes, corniches, balcons, appuis.

- **Surface de plancher**

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Le décret en Conseil d'État n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

## **8. OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...),
- de certains ouvrages exceptionnels tels que les clochers, les silos...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à 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, téléphone : 02.99.84.59.00) ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 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 322 ».

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme.

La loi n° 2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003.707 du 01.08.2003, et le décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (voir articles L 522-1 à L 522.6 et L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine).

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 »

## 10. ESPACES BOISES CLASSES, HAIES, BOISEMENTS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier-notamment dans les massifs de plus de 1 Ha conformément à l'arrêté Préfectoral du 28 février 2003 - d'un seul tenant et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

## 11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

- **Applications particulières : la loi Littoral**

La commune de Le Minihic sur Rance étant assujettie aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est donc spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune, les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-12 du Code de l'Urbanisme issu de la dite loi.
- Toutefois, hors des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.
- Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-12 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme.
- Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

- **Prise en compte des sentiers de randonnées**

Les aménagements, constructions, installations ou opérations d'aménagement doivent garantir le maintien des continuités de sentiers existants. Une modification du tracé existant pourra être acceptée dès lors que la continuité est assurée.

## **12. BATIMENTS SINISTRÉS**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, celle-ci sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié conformément à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme.

## **13. PRINCIPE DE RECIPROCITE**

L'article L 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines*

## **14. TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE ET EDIFICATION DES CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au regard de la délibération du 11 juin 2015 du conseil municipal.

Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable au regard de la délibération du 09 juillet 2014 du conseil municipal.

## **15. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

Par ailleurs, Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En ce qui concerne les marges de recul en bordure des routes départementales (RD3, RD64 et RD114 de catégorie D), le nouveau règlement de la voirie départementale prévoit les dispositions suivantes :

- Pour l'usage Habitation, hors agglomération : 25 mètres
- Pour les autres usages, hors agglomération : 25 mètres

## **16. APPLICATION R 151-21 du Code de l'Urbanisme, DIVISIONS en zones U et AU**

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.



## **17. REGLEMENTATION RELATIVE AUX ZONES HUMIDES**

La trame des zones humides est apposée sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme du Minihic-sur-Rance. L'inventaire des zones humides est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Nonobstant la délimitation des zones humides portée au PLU, la police de l'eau s'applique sur toute les zones humides du territoire y compris celles qui auraient pu être omises dans le cadre des inventaire antérieurs à l'approbation du PLU.

La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément aux dispositions du SDAGE.

Nota Bene : Il est entendu par destruction des zones humides leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossés), leur affouillement, leur mise en eau, ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L 211-1 et R 211-108 du code de l'environnement.

## **18. PROTECTION DES COURS D'EAU**

De part et d'autre des cours d'eau inventoriés sur la commune, une bande inconstructible sera appliquée : 3.00 mètres à partir du haut de berge en secteurs U et AU, 5.00 mètres à partir du haut de berge en secteurs A et N.

## 19. CRÉATION DE PLAN D'EAU

Article n°2 du règlement du SAGE : Interdire toute nouvelle création de plan d'eau.

La création de plan d'eau, quelle que soit leur superficie, qu'ils soient soumis ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sur les bassins versants où il existe des réservoirs biologiques et sur les bassins versants des cours d'eau de 1ère catégorie piscicole identifiés sur la carte n°1 ci-après, sauf les ouvrages d'intérêt général ou d'intérêt économique substantiel que sont les réserves de substitution, les retenues collinaires pour l'irrigation, les lagunes de traitement des eaux usées, les bassins de rétention pluviale en eau, les lagunes de décantation pour les opérations de désenvasement de la Rance, les réserves incendie et les plans d'eau de remise en état de carrières.

## 20. REJETS EN MILIEUX HYDRAULIQUES SUPERFICIELS

Article n°4 du règlement du SAGE : Interdire les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC)

Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits sur les secteurs rejetant dans les « communes littorales et estuariennes » ci-après délimités (cf. carte n°3 dénommée « Communes littorales »). Les collectivités locales révisent les plans de zonage d'assainissement pour les mettre en conformité avec le présent article.

Pour l'application de cet article, les termes « nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif » désignent les « installation neuves ou à réhabiliter ».

## 21. Les zones basses

**Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme  
pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion  
marine**

### 1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « 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 ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la **sécurité publique** ou la **salubrité** du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires

pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

## **2. Objectifs du guide et contenu**

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme dans les communes d'Ille-et-Vilaine ne faisant pas l'objet de prescription d'un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Le guide énumère des principes fondamentaux (précisés au 4. Ci-dessous), applicables à tous les projets. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions. Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables en matière d'urbanisme.

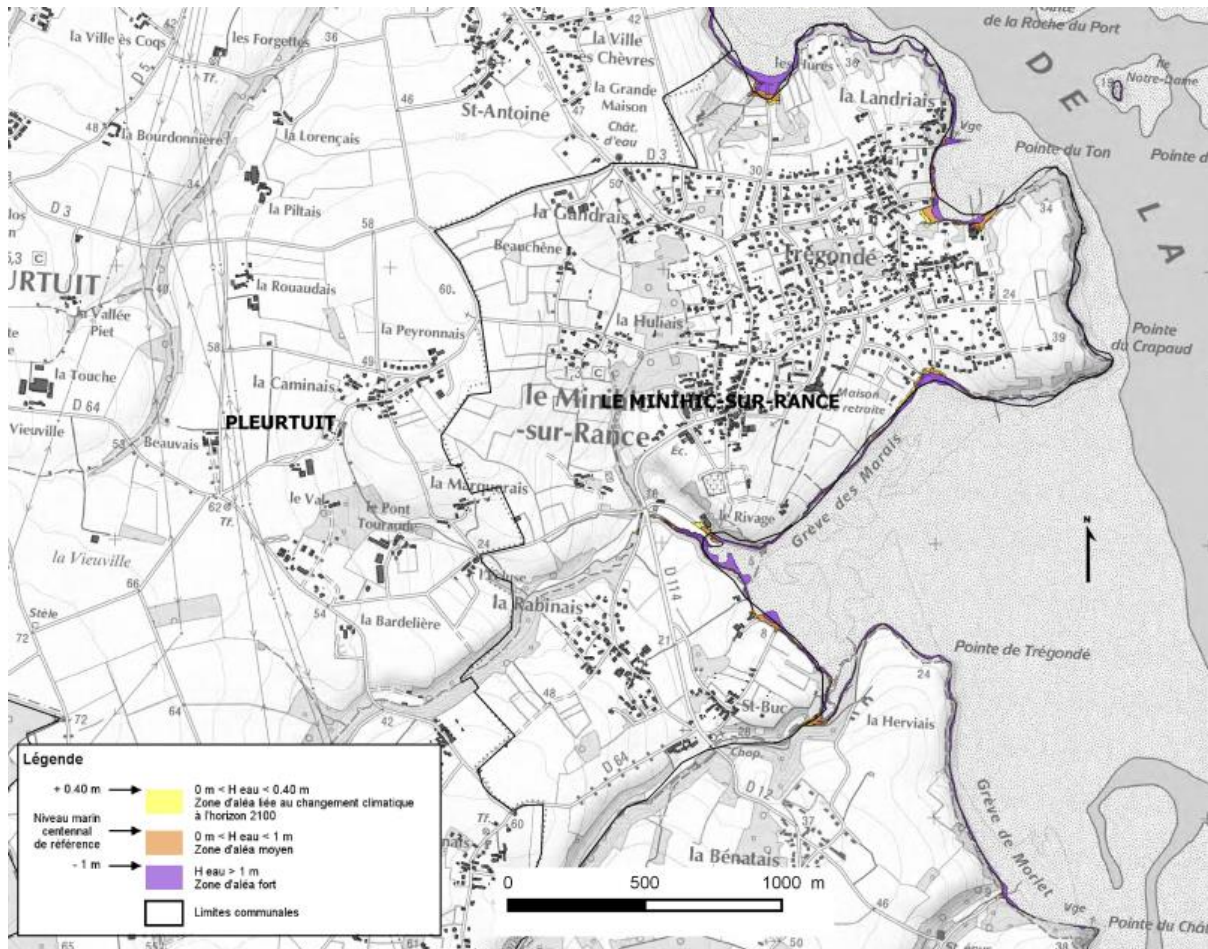
## **3. Modalités d'application**

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. Ci-dessous, il convient de se reporter aux cartes des zones basses exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme. Sur ces cartes sont notamment représentées les **zones d'aléas fort, moyen, changement climatique et dissipation de l'énergie**.

**Ces zones sont établies sur la base de croisement entre les niveaux marins centennaux de référence, d'une part, et les données topographiques disponibles, d'autre part, selon les règles de croisement suivantes :**

- **Zone d'aléa « fort » (violet)** = zones situées plus de 1 m sous le niveau marin centennal de référence ;
- **Zone d'aléa « moyen » (orange)** = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin centennal de référence ;
- **Zone d'aléa « lié au changement climatique » (jaune)** = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin centennal de référence ;

- **Zone de dissipation d'énergie** dans les zones basses à l'arrière des systèmes de protection contre les submersions marines (digues anthropiques ou cordons dunaires naturels).



#### 4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les **zones d'aléa fort ou de dissipation d'énergie**, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés**, excepté les projets d'extension (limités à 35 m<sup>2</sup>) de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. ci-dessous. Cela concerne donc notamment les créations de logements ou d'établissements recevant du public.

2. Notamment, les projets **d'établissements « sensibles »** ne sont donc **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les **zones de dissipation d'énergie et d'aléa fort, mais également dans les zones d'aléa moyen**. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables (établissements de santé, maisons de retraite médicalisées,...), vulnérables (c'est à dire psychologiquement ou physiquement dépendantes) ainsi que les établissements

stratégiques ou indispensables à la gestion de crise, à la défense ou la gestion de l'ordre. La seule exception pouvant être faite à ce principe concerne les éventuelles extensions du bâtiment qui ne seraient pas d'un caractère sensible (locaux techniques, par exemple) ou celles, limitées à 35 m<sup>2</sup>, dont la finalité serait la réduction de la vulnérabilité des fonctions du bâtiment (par création d'un niveau refuge, par exemple).

3. Dans les **zones submersibles**, quel que soit le niveau d'aléa, peuvent être **autorisés** :

- les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
- les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
- les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer ;
- les projets de bâtiments d'activité à vocation strictement agricole ou aquacole.

4. Dans les **zones submersibles**, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont **interdits**.

5. Dans les **zones de dissipation d'énergie, d'aléa fort ou d'aléa moyen**, les projets conduisant à l'exposition de nouveaux enjeux (et tout particulièrement de nouvelles populations) dans des secteurs encore non urbanisés **ne sont pas autorisés**.

7. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil. Cette cote est prise comme étant la cote du niveau marin de référence réhaussée de 40 centimètres, plafonné à un réhaussement de 50 centimètres par rapport au terrain naturel ;
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. Cette cote est définie comme étant la cote du niveau marin de référence réhaussée de 40 centimètres.
- la présence au moins d'un ouvrant manoeuvrable manuellement par niveau lorsque ce dernier est situé pour tout ou partie en dessous cote du niveau marin de référence, ceci pour l'évacuation par les services de secours;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;

- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

D'une façon générale, il pourra être largement fait usage des dispositions du guide intitulé « **Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant** » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie - <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Referentiel-de-travaux-de.html>).

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

# CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

## CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Le secteur **Ua** correspond aux espaces urbanisés de la commune qui regroupent des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, notamment celles qui sont incompatibles avec l'habitat.

Elle concerne le Parc d'activités Les Reverdières.

## ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation du secteur sauf celles visées à l'article 2.

## ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur :

- Les logements de fonction (direction, surveillance, maintenance, ...) dans la mesure où leur présence sur le site est justifiée, qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activité et que leur surface soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les installations et constructions nécessaires aux services généraux du secteur.
- L'aménagement, la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes quelque soit leur affectation et l'extension de ces habitations dans la limite fixée à l'article Ua 4.
- Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules sous réserve de prévoir des dispositions visant à limiter leur impact sur l'environnement.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans le présent secteur ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.



## **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIES**

### **3.1. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### **3.2. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE Ua 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Eaux pluviales :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

#### **4.3. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

SANS OBJET

### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Cas général :**

- Les constructions devront être implantées à 5.00 mètres au moins de l'alignement.

#### **6.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celle définie ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Cas général :**

- Les constructions devront être implantées en retrait. 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, sans toutefois être inférieure à 5.00 mètres.

### **7.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, à défaut de se rapprocher de la règle édictée à l'alinéa 7.1. du présent article.
  - Les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu approprié.

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

SANS OBJET

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 mètres à l'égout.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

La toiture des constructions projetées sera traitée à 2 pans symétriques présentant une pente de 20° minimum. Elle sera en outre de teinte ardoisée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

#### **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Pour toutes constructions autres que des habitations, la notice d'insertion devra proposer les besoins en stationnements liés à l'activité.

#### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'intérieur du secteur et pour l'implantation de tout bâtiment, des plantations pourront être imposées afin d'intégrer le bâti de ce secteur à son environnement.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

Lors de la réalisation de lotissements, des plantations pourront être imposées.

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

#### **ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

## **ARTICLE Ua 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Le secteur **Uh** correspond aux espaces urbanisés de la commune.

Elle est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les commerces de la centralité commerciale de l'agglomération, les équipements, services (services publics, commerces, bureaux, artisanat spécialisé) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de permettre d'une part une densification de ces secteurs et d'autre part l'organisation d'une cohérence urbaine.

Elle comprend trois sous-secteurs qui comportent des règles spécifiques (implantations, hauteurs, aspect des constructions, ...) :

- **Uh1** correspondant aux espaces urbanisés qui regroupent les principales constructions à valeur patrimoniale de la commune dans lesquels des dispositions spécifiques visent à préserver leurs caractéristiques architecturales.
- **Uh2** correspondant aux espaces urbanisés sans caractère patrimonial. Ce sous-secteur englobe principalement l'urbanisation contemporaine de la commune.
- **Uh3** correspondant aux espaces urbanisés de densité significative où seules quelques constructions nouvelles sont autorisées sans extension de l'urbanisation.

### **ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation du secteur sauf celles visées à l'article 2.

### **ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous conditions :**

#### **Dans le secteur Uh1 :**

- Au titre des articles L 151-19 et R 151-41 du Code de l'urbanisme et sur l'ensemble du territoire couvert par le zonage UH1, les immeubles, ainsi que les éléments du petit patrimoine (tel que puits, four, lavoir, murs, etc.), sont soumis au permis de démolir. Leur démolition, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable.

### **Dans l'emprise de la servitude projet au titre du L 151-41 du code de l'urbanisme :**

Sont admises les seules extensions des habitations existantes dans les conditions suivantes :

- Ne pas créer de logement supplémentaire,
- Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

### **Dans les secteurs Uh à l'exception de l'emprise de la servitude de projet :**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager du secteur.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination du secteur, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager du secteur.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions définies dans les Dispositions Générales du présent règlement.
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle du secteur concerné.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...dans la mesure où le nouveau bâti s'intègre à son environnement et n'est pas de nature à créer des gênes (bruit, circulation...) incompatibles avec l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).
- Les abris pour animaux domestiques, sous condition de ne pas porter de nuisances à leur environnement et d'être situés à 5 mètres minimum des habitations voisines dans le respect du règlement sanitaire en vigueur et de l'article L214-2 du code rural et de la pêche maritime :

*Art 153.4 (circulaire 10 août 1984) règlement sanitaire général : Règles générales d'implantation, sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme et réglementations existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant*

*des animaux doit respecter les règles suivantes:  
« A l'exception des élevages de type familial et de ceux de volaille et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ».*

## **ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIES**

### **3.1. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### **3.2. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE Uh 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.



#### **4.2. Eaux pluviales :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

#### **4.3. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

SANS OBJET

### **ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **En secteurs Uh1 :**

##### **6.1. Cas général :**

- Les constructions s'implanteront dans le prolongement des constructions avoisinantes afin de préserver la continuité urbaine existante et de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### **6.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celle définie ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - L'implantation des constructions sera imposée à l'alignement ou en retrait maximum de 6.00 mètres pour toute construction présentant un linéaire bâti d'au moins 5.00 mètres.
  - En cas d'implantation en retrait, l'édification d'un mur ou d'une clôture pourra être imposée afin de recréer un front bâti.

#### **En secteur Uh2 et Uh3 :**

##### **6.3. Cas général :**

- Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 5.00 mètres minimum.

##### **6.4. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - En cas d'implantation en retrait, l'édification d'un mur ou d'une clôture pourra être imposée afin de recréer un front bâti.
  - Pour permettre une meilleure exposition solaire des constructions

### **ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En tous secteurs, les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2.00 mètres minimum, au droit des pales, des limites séparatives.

#### **En secteurs Uh1 et Uh2 :**

##### **7.1. Cas général :**

- Les constructions devront être implantées partiellement (sur un linéaire d'au moins 5.00 mètres) ou totalement sur l'une ou les deux limites latérales, lorsque la largeur du terrain concerné est inférieure à 15.00 mètres.
- Lorsque les constructions, bâtiments annexes ou extension de construction ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 2.00 m.

##### **7.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, à défaut de se rapprocher de la règle édictée à l'alinéa 7.1. du présent article.
- Dans le cas où les limites latérales font l'objet d'un classement en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les constructions devront s'implanter selon les règles définies au deuxième alinéa 7.1.

### **En secteur Uh3 :**

#### **7.3. Cas général :**

- Les constructions devront être implantées partiellement (sur un linéaire d'au moins 5.00 mètres) ou totalement sur l'une ou les deux limites latérales, lorsque la largeur du terrain concerné est inférieure à 15.00 mètres. Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 15.00 mètres la règle ne s'applique pas.
- Lorsque les constructions, bâtiments annexes ou extension de construction ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 2.00 mètres.

#### **7.4. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, à défaut de se rapprocher de la règle édictée à l'alinéa 7.3. du présent article.

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

SANS OBJET

## **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les espaces proches du rivage du secteur Uh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. En tous secteurs :**

- Lorsque la construction s'implante dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée.
- Lorsque la construction en volume principale s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant, la hauteur de l'égout du toit majeur de la construction projetée sera

identique à celle de construction existante, avec une tolérance de plus ou moins 0.60 mètre. Les volumes secondaires ou de moindre taille (annexe, extension,...) sont autorisés à déroger à cette règle.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.
- Pour les bâtiments destinés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

### **10.2. En secteur Uh1 :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 mètres à l'égout et à 11.00 mètres au faitage.

### **10.3. En secteurs Uh2 et Uh3 :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 mètres à l'égout et à 9.00 mètres au faitage.

## **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans L'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

**D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.** Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### **11.1. Volumes et aspect extérieurs :**

Il conviendra d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts, respectant la trame et les gabarits du bâti ancien avoisinant (longueur, largeur, hauteur et sens des faitages...). Les prospects de largeur des constructions sont encadrés indirectement par les normes de hauteur et de pentes de toitures autorisées.

Les constructions pourront comporter différentes formes de toitures. La toiture du volume sera : à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 42°); des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges.

La toiture du volume secondaire ou de moindre taille (annexe, extension, ...) pourra : être à double pente, mono pente ou encore sera du type toiture terrasse (accessible ou non, végétalisée ou non) avec le souci de rechercher une harmonie architecturale d'ensemble de la construction mais aussi la recherche de son intégration aux abords immédiats ; en cas de toiture à pente, elle sera légèrement débordante ; en cas de toiture à double pente l'harmonie de l'inclinaison de la toiture entre le volume principal et le volume secondaire sera recherchée ; en cas de lucarne elle sera à croupe ou à tympan, de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures de l'ensemble bâti ; en cas de des fenêtres de toit, elle sera encastrée, en nombre raisonnable.

Les constructions pourront comporter des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges.

### **11.2. Matériaux et couleurs :**

Les bâtiments principaux seront soit en pierre soit en parpaing enduit, soit en bois (lattes verticales peintes ou aspect vieillissement naturel "gris châtaignier") en fonction de leur localisation et de l'environnement bâti.

Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et bardé verticalement.

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints,..) ne sera en aucun cas lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive. Elle se référera au caractère et aux teintes des constructions anciennes locales référencées sur le secteur. Sont recommandées les teintes issues de couleurs complémentaires sans utilisation de blanc, blanc cassé ou blanc coloré dit "gris coloré"

Les teintes des menuiseries seront :

- Soit en teinte franche (ocre rouge, ocre jaune,...)
- Soit en gris (référence du début du siècle)

Les toitures seront de couleur noire ou bleue ardoise.

### **11.3. Les clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant, La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Dans les secteurs Uh1 et Uh2 les clôtures sur voies seront autorisées ou imposées :

- dans le prolongement du bâtiment et jusqu'à la limite séparative opposée, lorsque la construction principale est implantée partiellement ou totalement à l'alignement, sans joindre les deux limites séparatives, tel que prévu à l'article Uh 6.
- sur toute la continuité de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre, lorsque la construction est implantée en retrait de la voie tel que prévu à l'article Uh 6.

Elles devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- mur en pierre ou en parement pierre de pays avec appareillage traditionnel d'une hauteur minimum de 1.50 mètre.
- mur en pierre ou en parement pierre de pays avec appareillage traditionnel d'une hauteur minimum de 1.00 mètre surmonté d'une grille (en fonction du contexte bâti).

- un grillage d'une hauteur maximum d'1.00 m<sup>2</sup> posé en retrait de 1.50 mètre de l'alignement, doublé d'une haie végétale qui sera placée dans la bordure entre l'alignement et le grillage. Les haies de conifères et monovariétales sont interdites.
- Ces clôtures pourront disposer de porches, portails et portillons permettant les accès nécessaires au terrain. Les murs suivront la pente naturelle du terrain et comporteront un chaperon à 1 ou 2 pentes. Les clôtures en escaliers sont déconseillées.

Les clôtures en limites séparatives :

- Elles seront réalisées en pierre, parements en pierre, ou constituées de haies végétales arbustives, renforcées le cas échéant d'un grillage intégré aux plantations.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Des clôtures de types différents pourront être autorisées en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet.

Sont interdits :

- les plaques en béton d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les éléments de béton préfabriqué, les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...).

## **ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
  - 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 2 places par logement d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de parking par logement.
- dans le cas d'opérations groupées de plus de 3 logements, il sera prévu 1 place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs pouvant être utilisés en parking.
- Pour toutes constructions autres que des habitations, la notice d'insertion devra proposer les besoins en stationnements liés à l'activité.

## **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations, des espaces libres ou/et verts communs devront être intégrés au projet sur au moins 10% de l'assiette du terrain, dès lors que ces opérations concernent au moins 5 lots, ou 5 logements, ou 5 habitations.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

#### **ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

#### **ARTICLE Uh 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

#### **ARTICLE Uh 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Le secteur **UL** correspond aux espaces urbanisés de la commune destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle est destinée à accueillir toutes constructions ou installations nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisables dans le secteur.

#### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation du secteur sauf celles visées à l'article 2.

#### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur :**

- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans le présent secteur, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans le présent secteur ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre.

#### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIES**

##### **3.1. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de



simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### **3.2. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE UL 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Eaux pluviales :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

### **4.3. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

SANS OBJET

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Cas général :**

- Les constructions s'implanteront en retrait de 5.00 mètres minimum de l'alignement.

### **6.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celle définie ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de préserver la continuité du front de rue existant et ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Cas général :**

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit

être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5.00 m.

## **7.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, à défaut de se rapprocher de la règle édictée à l'alinéa 7.1. du présent article.

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

SANS OBJET.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes.

## **ARTICLE UL 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les paraboles, soumises à autorisation (diamètre > 1 m.), seront interdites, dès lors qu'elles sont visibles de toute voie ou aire de stationnement, publiques.

## **ARTICLE UL 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

## **ARTICLE UL 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de toute autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations constituant plus de 9 lots ou logements, des espaces verts communs devront être intégrés au projet sur 10% au moins du terrain d'assiette de l'opération.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

## **ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

## **ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Umr**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Le secteur **Umr** correspond aux espaces urbanisés de la commune destinés aux activités d'accueil et d'hébergement collectif.

Elle englobe l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Thomas Boursin située dans le bourg.

### **ARTICLE Umr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation du secteur sauf celles visées à l'article 2.

### **ARTICLE Umr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur :**

- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans le présent secteur, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans le présent secteur ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre.

### **ARTICLE Umr 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **3.1. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de

simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### **3.2. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE Umr 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Eaux pluviales :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

#### **4.3. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE Umr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

SANS OBJET

### **ARTICLE Umr 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Cas général :**

- Les constructions s'implanteront en retrait de 5.00 mètres minimum de l'alignement.

#### **6.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celle définie ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de préserver la continuité du front de rue existant et ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE Umr 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Cas général :**

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5.00 m.

### **7.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, à défaut de se rapprocher de la règle édictée à l'alinéa 7.1. du présent article.

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

SANS OBJET.

## **ARTICLE Umr 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

## **ARTICLE Umr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes.

## **ARTICLE Umr 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.



Les paraboles, soumises à autorisation (diamètre > 1 m.), seront interdites, dès lors qu'elles sont visibles de toute voie ou aire de stationnement, publiques.

#### **ARTICLE Umr 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

#### **ARTICLE Umr 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de toute autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations constituant plus de 9 lots ou logements, des espaces verts communs devront être intégrés au projet sur 10% au moins du terrain d'assiette de l'opération.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

#### **ARTICLE Umr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

#### **ARTICLE Umr 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

#### **ARTICLE Umr 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET.

## **CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ucn**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Le secteur **Ucn** correspond aux espaces urbanisés de la commune destinés aux activités des chantiers navals.

Il englobe une seule zone correspondant à la zone d'activités maritimes Fosse Mort.

Les possibilités de construction du secteur **Ucn** sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

### **ARTICLE Ucn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les possibilités de construction du secteur **Ucn** sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

### **ARTICLE Ucn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur :**

Les possibilités de construction du secteur **Ucn** sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

### **ARTICLE Ucn 3 - ACCES ET VOIRIES**

Les possibilités de construction du secteur **Ucn** sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

### **ARTICLE Ucn 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **4.2. Eaux pluviales :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

#### **4.3. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE Ucn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

SANS OBJET

### **ARTICLE Ucn 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les possibilités de construction du secteur Ucn sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

### **ARTICLE Ucn 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les possibilités de construction du secteur Ucn sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

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

SANS OBJET.

#### **ARTICLE Ucn 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

#### **ARTICLE Ucn 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les possibilités de construction du secteur Ucn sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

#### **ARTICLE Ucn 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les possibilités de construction du secteur Ucn sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

#### **ARTICLE Ucn 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les possibilités de construction du secteur Ucn sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

#### **ARTICLE Ucn 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les possibilités de construction du secteur Ucn sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la zone d'activités maritimes Fosse Mort, en pièce n°3 du PLU.

#### **ARTICLE Ucn 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

#### **ARTICLE Ucn 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE Ucn 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET.

## CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Us

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Le secteur **Us** correspond au secteur déjà urbanisé de la Huliais.

La zone Us est une zone urbaine où des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

#### ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation du secteur sauf celles visées à l'article 2.

#### ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sous réserve du respect des dispositions du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous conditions :**

Sont admis sous conditions :

- **Les constructions à usage d'habitation**, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager du secteur.
- **La reconstruction des bâtiments après sinistre** dans les conditions définies dans les Dispositions Générales du présent règlement.
- Les **ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif** ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle du secteur concerné.
- Les **exhaussements et affouillements des sols** sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol.
- Les **éoliennes** dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites

séparatives).

- Les **abris pour animaux domestiques**, sous condition de ne pas porter de nuisances à leur environnement et d'être situés à 5 mètres minimum des habitations voisines dans le respect du règlement sanitaire en vigueur et de l'article L214-2 du code rural et de la pêche maritime :

*Art 153.4 (circulaire 10 août 1984) règlement sanitaire général : Règles générales d'implantation, sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme et réglementations existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes:*  
*« A l'exception des élevages de type familial et de ceux de volaille et de lapins, ne peuvent être implantés a moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public a l'exception des installations de camping à la ferme ».*

## ARTICLE Us 3 - ACCES ET VOIRIES

### 3.1. Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.
- Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### 3.2. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de à ne pas entraver la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



## **ARTICLE Us 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Eaux pluviales :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les nouvelles constructions doivent prévoir un système de récupération des eaux de pluie et favoriser l'infiltration à la parcelle avant rejet au réseau correspondant, lorsque celui-ci existe et présente des caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (noues, bassins tampons ...).

### **4.3. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

SANS OBJET

## **ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Cas général :**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 5.00 mètres minimum.

### **6.2. Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Par mesure de sécurité, une implantation en retrait de 5.00 mètres minimum sera imposée le long de la rue de la Croix Pelan.
- Pour permettre une meilleure exposition solaire des constructions.

## **ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2.00 mètres minimum, au droit des pales, des limites séparatives.

### **7.1. Cas général :**

- Lorsque les constructions, bâtiments annexes ou extension de construction ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 2.00mètres.

### **7.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, à défaut de se rapprocher de la règle édictée à l'alinéa 7.3. du présent article.

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

SANS OBJET

## ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

## ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la construction s'implante dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée.

Lorsque la construction en volume principale s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant, la hauteur de l'égout du toit majeur de la construction projetée sera identique à celle de construction existante, avec une tolérance de plus ou moins 0.60 mètre. Les volumes secondaires ou de moindre taille (annexe, extension...) sont autorisés à déroger à cette règle.

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

Pour les bâtiments destinés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 mètres à l'égout et à 9.00 mètres au faitage.

## ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans L'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

**D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.** Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### 11.1. Volumes et aspect extérieurs :

Il conviendra d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts, respectant la

trame et les gabarits du bâti ancien avoisinant (longueur, largeur, hauteur et sens des faitages...). Les prospects de largeur des constructions sont encadrés indirectement par les normes de hauteur et de pentes de toitures autorisées.

Les constructions pourront comporter différentes formes de toitures.

La toiture du volume sera : à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 42°) ; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges. **Une toiture différente pourra être autorisée si des toitures similaires sont présentes dans ses abords immédiats.**

La toiture du volume secondaire ou de moindre taille (annexe, extension, ...) pourra : être à double pente, mono pente ou encore sera du type toiture terrasse (accessible ou non, végétalisée ou non) avec le souci de rechercher une harmonie architecturale d'ensemble de la construction mais aussi la recherche de son intégration aux abords immédiats ; en cas de toiture à pente, elle sera légèrement débordante ; en cas de toiture à double pente l'harmonie de l'inclinaison de la toiture entre le volume principal et le volume secondaire sera recherchée ; en cas de lucarne elle sera à croupe ou à tympan, de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures de l'ensemble bâti ; en cas de des fenêtres de toit, elle sera encastrée, en nombre raisonnable.

Les constructions pourront comporter des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges.

## 11.2. Matériaux et couleurs :

Les bâtiments principaux seront soit en pierre soit en parpaing enduit, soit en bois (lattes verticales peintes ou aspect vieillissement naturel "gris châtaignier") en fonction de leur localisation et de l'environnement bâti.

Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et bardé verticalement.

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive. Elle se référera au caractère et aux teintes des constructions anciennes locales référencées sur le secteur. Sont recommandées les teintes issues de couleurs complémentaires sans utilisation de blanc, blanc cassé ou blanc coloré dit "gris coloré"

Les teintes des menuiseries seront :

- Soit en teinte franche (ocre rouge, ocre jaune...)
- Soit en gris (référence du début du siècle)

Les toitures seront de couleur noire ou bleue ardoise.

Les extensions pourront reprendre les couleurs de la construction existante.

## 11.3. Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant, La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Toute clôture empêchant la circulation de la petite faune (mammifères, amphibiens, insectes) doit prévoir un aménagement d'ouverture dans sa partie basse.

Elles devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- **Un mur en pierre ou en parement pierre de pays** avec appareillage traditionnel d'une hauteur minimum de 1.50 mètre.
- **Un mur en pierre ou en parement pierre de pays** avec appareillage traditionnel d'une hauteur minimum de 1.00 mètre **surmonté d'une grille** (en fonction du contexte bâti).
- Un **grillage d'une hauteur maximum d'1.00 m** posé en retrait de 1.50 mètres de l'alignement, doublé d'une haie végétale qui sera placée dans la bordure entre l'alignement et le grillage. Les haies de conifères et monovariétales sont interdites.
- Ces clôtures pourront disposer de porches, portails et portillons permettant les accès nécessaires au terrain. Les murs suivront la pente naturelle du terrain et comporteront un chaperon à 1 ou 2 pentes. Les clôtures en escaliers sont déconseillées.

Les clôtures en limites séparatives :

- Elles seront réalisées en **pierre, parements en pierre, ou constituées de haies végétales arbustives, renforcées le cas échéant d'un grillage intégré aux plantations.**

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Des clôtures de types différents pourront être autorisées en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet.

**Sont interdits :**

- les plaques en béton d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les éléments de béton préfabriqué, les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...).

## **ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
  - 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- 2 places par logement d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de parking par logement.
- dans le cas d'opérations groupées de plus de 3 logements, il sera prévu 1 place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs pouvant être utilisés en parking.
- Pour toutes constructions autres que des habitations, la notice d'insertion devra proposer les besoins en stationnements liés à l'activité.

### **ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations, des espaces libres ou/et verts communs devront être intégrés au projet sur au moins 10% de l'assiette du terrain, dès lors que ces opérations concernent au moins 5 lots, ou 5 logements, ou 5 habitations.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement.

### **ARTICLE Us 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

### **ARTICLE Us 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

### **ARTICLE Us 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET

## TITRE III

# DISPOSITIONS AUX ZONES A URBANISER

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être aménagés dans le cadre d'opérations, les secteurs AU comprennent :

- Les secteurs **1AUh** sont dit « ouverts à l'urbanisation ». Ce sont des secteurs non équipés ou insuffisamment équipés où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme. Les secteurs 1AUh sont affectés à des opérations à dominante d'habitat et de constructions compatibles avec l'habitat.

Ces secteurs font l'objet **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées en pièce N° 3 du présent dossier.**

- Les secteurs **2AUh** qui sont dit « fermés à l'urbanisation », les équipements en limite du domaine public étant jugés insuffisants, ces secteurs pourront faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. Ces secteurs sont affectés à des opérations à dominante d'habitat et de constructions compatibles avec l'habitat.

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh**

### **RAPPEL :**

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées en pièce n° 3 du PLU.

### **ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les règles applicables sont celles du secteur Uh.

### **ARTICLE 1AUh 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :**

- La réalisation des opérations d'aménagement et de constructions compatibles avec les principes d'aménagement des secteurs tels qu'ils sont définis :
  - Par les modalités et principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes en pièce n°3 du PLU.
  - Par les articles 1AUh 2 à 13 ci-après, ou le règlement spécifique du secteur défini dans un permis d'aménager.
- Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 du PLU. Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.
- Les opérations devront tenir compte des contraintes de dessertes (voirie et réseaux) qu'impose l'urbanisation ultérieure des secteurs 2AUh ou de densification des secteur U, auxquelles elles sont éventuellement liées pour des raisons techniques, de topographie ou de voirie.
- Les opérations d'aménagement qui auraient pour effet de rendre impossible l'urbanisation ultérieure d'autres secteurs 1AU, 2AU ou de secteurs U pourront être interdites.

### **ARTICLES 1AUh 3 à 1AUh 12**

Les possibilités de construction sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée au secteur 1AUh concerné.

Les dispositions non réglementées dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont celle qui sont applicables au secteur Uh.



### **ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les possibilités de construction sont déterminées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée au secteur 1AUh concerné.

### **ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

### **ARTICLE 1AUh 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

### **ARTICLE 1AUh 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUh**

### **ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2AU 2.

### **ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'urbanisation ultérieure des secteurs, sont admis :**

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) dont la localisation dans le secteur est rendue indispensable par des nécessités techniques et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

Les conditions d'utilisation et occupation des sols seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation : modification, révision du P.L.U., ou création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.).

Elles devront tenir compte notamment des conditions de desserte (voirie et réseau) qu'impose l'urbanisation ultérieure des secteurs 2AU, 1AU et U auxquelles elles sont liées pour des raisons techniques ou topographiques.

Les principes d'aménagement qui auraient pour conséquence de rendre impossibles des ouvertures à l'urbanisation ultérieures pourront être interdites.

### **ARTICLE 2AU 3 à 2 AU 16**

Les articles applicables aux secteurs 2AUh sont ceux qui seront définis lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les secteurs agricoles sont dits "zone A".

La zone A est un secteur naturel à vocation agricole où sont préférentiellement autorisées les constructions et installations ayant un rapport direct avec l'agriculture. Il convient de protéger par conséquent cette zone de toute utilisation du sol n'ayant pas trait à l'activité agricole.

Ainsi, seules sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, sont également autorisées :

- les extensions des logements de tiers dans les conditions précisées dans le présent règlement.
- les annexes des logements de tiers dans les conditions précisées dans le présent règlement.

### ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides et sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles, sont admis :**

- Les exploitations ou constructions nouvelles régies par la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou par le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) seront soumises à l'accord du Préfet, après avis de la commission des sites. Il en sera de même pour toutes les constructions agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, du fait de leurs caractéristiques ou de leurs dimensions.
- Les extensions des bâtiments agricoles existants.

- Les extensions des exploitations par la construction de nouveaux bâtiments.
- Les constructions nouvelles ne créant pas de surface de plancher (silos, hangars, fumières, fosses...) imposées par la mise aux normes sanitaires.
- Les constructions ou installations (dont logements de fonction) nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique du PLU dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'extension des habitations existantes non liées à l'agriculture est autorisée dans les conditions suivantes :
  - Ne pas créer de logement supplémentaire,
  - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière.
  - Dans la limite des dispositions de l'article L 111-3 du Code rural
- Les annexes des habitations existantes non liées à l'agriculture sont autorisées dans les conditions suivantes :
  - Ne pas créer de logement supplémentaire,
  - Etre situées sur la même unité foncière qu'une habitation existante,
  - Etre accolées à la construction principale existante,
  - Présenter une emprise au sol maximum de 25 m<sup>2</sup> par habitation existante à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
  - Dans la limite des dispositions de l'article L 111-3 du Code rural
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposée au titre de la loi sur l'eau.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

- Les installations, aménagements, ouvrages, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable, etc.) sous réserve du respect de la loi littoral.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone ou déclarées d'utilité publique sous réserve du respect de la loi littoral.

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

### **3.1. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### **3.2. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Eaux pluviales :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

### **4.3. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

SANS OBJET

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

### **6.1. Cas général :**

- Les constructions s'implanteront en retrait de 5.00 mètres minimum de l'alignement.

### **6.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celle définie ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de préserver la continuité du front de rue existant et ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

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

### **7.1. Cas général :**

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5.00 m.

### **7.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, à défaut de se rapprocher de la règle édictée à l'alinéa 7.1. du présent article.

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

SANS OBJET

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des extensions et des annexes des bâtiments à usage d'activités agricoles est limitée à 60 m<sup>2</sup> maximum.

L'emprise au sol des extensions et des annexes des habitations existantes est fixée à l'article A 2

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

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à :

- 7.00 mètres pour les bâtiments d'activités (agricoles ou autres),
- 4.5 mètres pour les habitations et leurs annexes,
- 2.50 mètres pour les abris pour animaux.

Lorsque la construction s'implante dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect de clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Le bardage et la toiture des abris de jardin et abris pour animaux seront traités respectivement en bois et en matériau de teinte ardoisée.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET



## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

## **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET

# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les secteurs N sont les espaces naturels de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Le secteur N comporte plusieurs secteurs à dominante d'espaces naturels, d'espaces d'intérêt au titre des éco systèmes ou du paysage ayant des configurations, des destinations et des affectations spécifiques :

- Le secteur **Na** qui correspond aux secteurs terrestres de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, et des paysages.
- Le secteur **Nam** correspondant aux secteurs maritimes de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, et des paysages.
- Le secteur **Naot** qui correspond aux secteurs de mouillage. Ces secteurs situés sur le domaine public maritime ont été délimitées sur la base d'Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT).
- Le secteur **Nc** qui correspond au secteur de camping sur lequel s'appliquent certaines règles particulières.
- Le secteur **Nclm** qui correspond au secteur du cimetière.
- Le secteur **Ncn** qui correspond aux secteurs naturels de la commune destinés aux activités des chantiers navals (Chantiers Tanais et Le Landriais).
- Le secteur **Nf** qui correspond au secteur de La Ferme du Rivage.
- Le secteur **NL** qui correspond aux espaces remarquables terrestres au titre de la Loi Littoral.
- Le secteur **NLm** qui correspond aux espaces qui correspondent aux espaces remarquables maritimes au titre de la Loi Littoral.
- Le secteur **Ns** qui correspond au secteur de stationnement liées aux activités nautiques. Ce secteur bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du PLU.
- Le secteur **Nts** qui correspond aux terrains de sport et aux équipements sportifs.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **Sont interdits dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage :**

- Toute construction, extension, installation ou changement de destination des constructions existantes.

**Sont interdites dans l'ensemble du secteur N,** les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N 2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis, sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides et sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :**

### **En tous secteurs :**

- Tous travaux dès lors qu'ils ont pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux du secteur.
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- Les installations, aménagements, ouvrages, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable, etc.) sous réserve du respect de la loi littoral.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisées dans le secteur ou déclarées d'utilité publique sous réserve du respect de la loi littoral.

### **En secteur Na :**

- Les aires naturelles (non bitumées) de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.
- La restauration des constructions existantes du patrimoine bâti ancien (en pierre ou en terre).
- L'aménagement des constructions existantes, dans leur volume initial à usage d'habitation, ou d'annexe.

- L'extension des habitations existantes non liées à l'agriculture est autorisée dans les conditions suivantes :
  - Ne pas créer de logement supplémentaire,
  - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes existantes à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière.
  - Dans les conditions fixées à l'article N9.
- Les annexes des habitations existantes non liées à l'agriculture sont autorisées dans les conditions suivantes :
  - Ne pas créer de logement supplémentaire,
  - Etre situées sur la même unité foncière qu'une habitation existante,
  - Etre accolées à la construction principale existante,
  - Présenter une emprise au sol maximum de 25 m<sup>2</sup> par habitation existante à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
  - Dans les conditions fixées à l'article N9.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- L'hébergement temporaire d'animaux et le stockage des récoltes dans les bâtiments existants affectés à cet usage.

**En secteur Nam :**

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de pêche, cultures marines ou conchylicoles dès lors qu'ils ne créent pas de surface de plancher, ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, dès lors que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**En secteur Naot :**

- Le mouillage collectif dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et le décret n° 91 .1110 du 22 octobre 1991.

**En secteur Nc :**

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- L'aménagement, la restauration des constructions existantes liées à la pratique du camping et du caravanage.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- Les installations et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion touristique du présent secteur.
- L'aménagement d'aires naturelles de stationnement des véhicules pour l'accueil du public nécessaire aux besoins du camping.

### **En secteur Nclm :**

- L'aménagement d'aires naturelles de stationnement des véhicules pour l'accueil du public nécessaire aux besoins du cimetière.
- Toutes installations nécessaires aux besoins du cimetière et à l'accueil du public.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

### **En secteur Ncn :**

- L'aménagement, la restauration des constructions existantes ainsi que leur extension dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités économiques des chantiers navals, exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### **En secteur Nf :**

- L'aménagement, la restauration des constructions existantes à des fins pédagogiques et/ou culturelles, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de ledit secteur et de la préservation du caractère architectural originel des bâtiments concernés ou de leur meilleure intégration architecturale.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans le cadre de la bande des 100 mètres.

### **En secteur NL :**

Sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et paysage, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ou le cas échéant après avis de la Commission enquête publique, sont autorisés les aménagements légers suivants :

- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, ni cimentés ni bitumés.
- Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, 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.
- 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.
- La réfection de bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations prévues dans les articles L121-25, L121-26 du code de l'urbanisme.

### **En secteur NLm :**

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de pêche, cultures marines ou conchylicoles dès lors qu'ils ne créent pas de surface de plancher, ainsi

que les locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, dès lors que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les constructions et installations prévues dans les articles L121-25, L121-26 du code de l'urbanisme.

#### **En secteur Ns :**

- Les aménagements autorisés dans l'OAP de Fosse Mort en pièce n°3 du PLU.
- Tous travaux dès lors qu'ils ont pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux du secteur.
- Les aires de stationnement dès lors qu'elles sont naturelles (sans aménagement particulier) liées aux activités nautiques.

#### **En secteur Nts :**

Sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont autorisés :

- Les aménagements et les constructions strictement liés et nécessaires aux équipements sportifs.
- Les extensions des bâtiments existants strictement liés et nécessaires aux équipements sportifs dans la limite de 30% des emprises bâties existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES**

### **3.1. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de large.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques...

### **3.2. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2. Eaux pluviales :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

### **4.3. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MIMIMALE DES TERRAINS**

SANS OBJET

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

**En secteurs Na, Nc, Nclm, Ncm, Nf, NL, Ns et Nts :**

### **6.1. Cas général :**

- Les constructions s'implanteront en retrait de 5.00 mètres minimum de l'alignement.

### **6.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celle définie ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de préserver la continuité du front de rue existant et ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

**En secteurs Nam, Naot et NLm :**

- Ces secteurs portant sur des espaces maritimes, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En secteurs Na, Nc, Nclm, Ncm, Nf, NL, Ns et Nts :**

### **7.1. Cas général :**

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5.00 m.

### **7.2. Cas particuliers :**

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :



- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, à défaut de se rapprocher de la règle édictée à l'alinéa 7.1. du présent article.

#### **En secteurs Nam, Naot et NLm :**

- Ces secteurs portant sur des espaces maritimes, il n'est pas fixé de règles.

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

SANS OBJET

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

#### **En secteur Na :**

- L'emprise au sol des extensions et des annexes des habitations existantes est fixée à l'article N 2.
- Hors espaces naturels remarquables, l'emprise au sol des extensions et des annexes des bâtiments à usage d'activités agricoles est limitée à 60 m<sup>2</sup> maximum.
- En espaces naturels remarquables, l'emprise au sol des extensions et des annexes des bâtiments à usage d'activités agricoles est limitée à 25 m<sup>2</sup> maximum.

#### **En secteurs Ncn, NL, Ns et Nts :**

- L'emprise au sol des constructions autorisées est fixée à l'article N 2.

#### **En secteurs Nam, Naot, Nclm, Nf et NLm :**

- Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **En tous secteurs :**

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

#### **En secteurs Na, Nc, Nclm, Ncm, Nf, NL, Ns et Nts :**

- La hauteur maximale des constructions autorisées à l'égout du toit est fixée à :
- 7.00 mètres pour les bâtiments d'activités (agricoles ou autres),
- 4.5 mètres pour les habitations et leurs annexes,
- 2.50 mètres pour les abris pour animaux.
- Lorsque la construction s'implante dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée.

### **En secteurs Nam, Naot et NLm :**

- Ces secteurs portant sur des espaces maritimes, il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect de clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Le bardage et la toiture des abris de jardin et abris pour animaux seront traités respectivement en bois et en matériau de teinte ardoisée.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

SANS OBJET

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

SANS OBJET