



*COMMUNE D'AURAY*  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4.1-REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du .....2018

Le Maire,



# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</b>	<b>6</b>
<b>PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>30</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	31
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	32
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	35
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub.....</b>	<b>36</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	36
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	37
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	41
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uc.....</b>	<b>43</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	43
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	43
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	47
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui.....</b>	<b>49</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	49
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	50
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	52
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UI.....</b>	<b>54</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	54

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	54
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	56
<b>PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>58</b>
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU .....	59
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES .....	59
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	59
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	62
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU .....	64
<b>PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>65</b>
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A .....	66
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES .....	66
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	68
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	70
<b>PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>72</b>
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N .....	73
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES .....	73
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	76
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	78
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NI .....	80
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES .....	80
SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	81
SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	83

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Nh .....	85
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES .....	85
SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	85
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	88

# PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

## TITRE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

*Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.*

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article R111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent 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 » du présent PLU, notamment
- Les dispositions de l'AVAP qui figurent en annexe du présent règlement. Elles s'appliquent à l'intérieur du périmètre de l'AVAP qui est indiqué sur la planche des servitudes.
- Les dispositions des articles L 104-1 à L 104-3 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions des articles L 113-8 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 en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme,

**D'autres informations utiles sont mentionnées ci-dessous :**

- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme.

**TITRE 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.

**a.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.

**b.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 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

**c. Les zones agricoles dites « zones A »**

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

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admis à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones agricoles, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

**d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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



Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme.

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDPENAF, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admis à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones naturelles ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS).

#### **TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. De telles adaptations peuvent donc être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

#### **TITRE 5 - DEROGATION**

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.
- favoriser la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

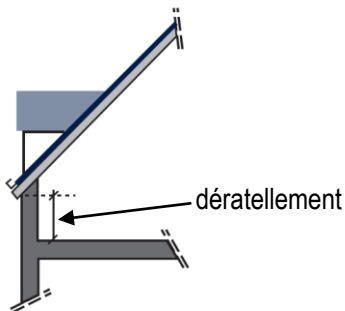
#### **TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

## TITRE 7 - DEFINITIONS

- **Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps.
- **Annexe** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- **Attique** : correspond à un étage supérieur d'un édifice construit avec un retrait significatif par rapport au plan de façade.
- **Bardage** : le bardage est entendu ici comme un élément de revêtement de façade transformant l'aspect initial du bâtiment (bardage ardoise, PVC...). Les revêtements composant la structure d'une construction neuve ne constituent pas un bardage au sens du présent règlement.
- **Construction, ou installation d'intérêt collectif** : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.
- **Construction de 2<sup>nd</sup> rang** : construction se situant à l'arrière d'une construction de 1<sup>er</sup> rang, et ne présentant pas de façade ou de pignon sur la rue. De ce fait, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Dératellement** : partie du mur de façade comprise entre le dernier plancher de la construction et le sommet de la façade.



### • Emprise au sol

Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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 des poteaux

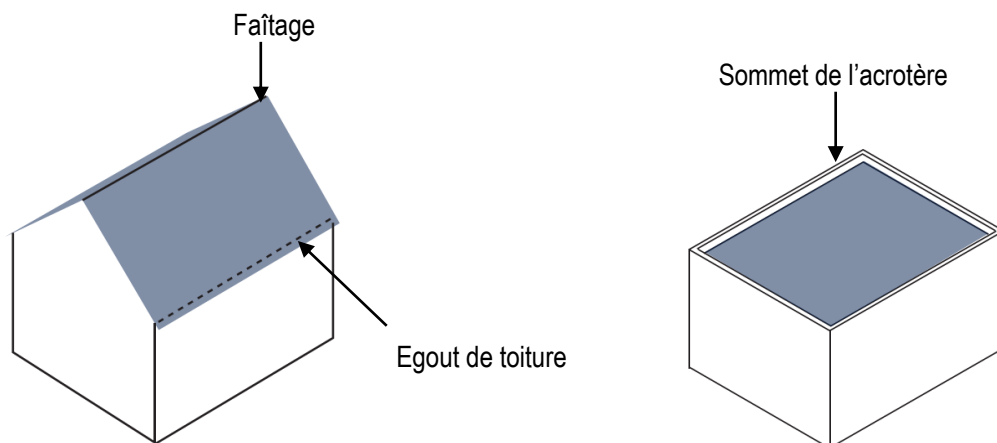
ou des encorbellements.

La globalisation du CES est autorisée pour les opérations d'ensemble.

#### • Hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est la différence d'altitude maximale calculée à partir de points de référence définis comme suit :

- ✓ **le niveau du sol, pris au fil d'eau de la voie**, au droit de la construction pour les implantations à l'alignement ;
- ✓ **le terrain naturel en tous points de la construction**, dans le cas d'un recul par rapport à la voie et pour les parties de la construction situées à plus de 12m de l'alignement ;
- ✓ **l'égout de toiture**, qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le plan de toiture ;
- ✓ **le faitage**, point le plus haut de la couverture à l'intersection de 2 pans de toiture ;
- ✓ **le sommet de l'acrotère** en cas de toiture-terrasse.



Ces points de référence éventuellement fixée à la section 2 des dispositions particulières à chaque zone, définissent :

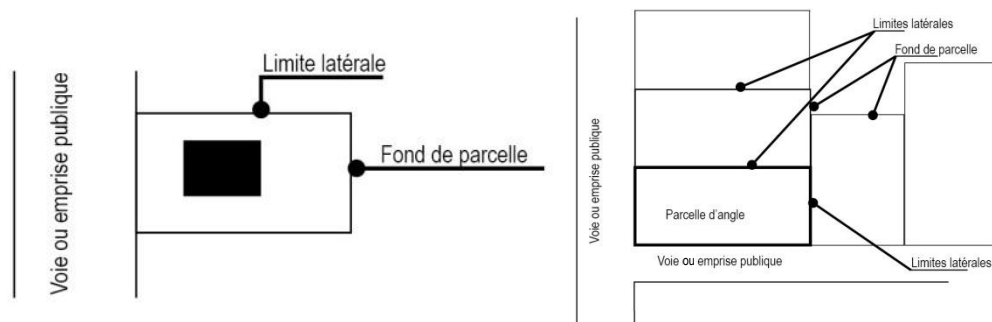
- ✓ le plan de façade, entre le sol et l'égout de toiture ou acrotère,
- ✓ le volume de toiture, entre l'égout de toiture ou acrotère et le point le plus haut. Ce volume ainsi défini au-dessus de l'égout de toiture, peut comprendre aussi bien des combles aménagés qu'un volume en attique. Il ne doit pas correspondre à plus d'un étage.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

•**Limites séparatives** :il s'agit des limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Il peut s'agir de limite séparative latérale ou de limite séparative de fond de parcelle. Le cas échéant, le règlement fait la distinction entre les 2 types de limites séparatives. Quand la distinction n'est pas faite, les 2 types

sont concernés par les dispositions.

•**Limites de fond de parcelle** : il s'agit des limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.



•**Logement ou habitat individuel** : immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements. Il se décline en plusieurs types :

- ✓ Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.
- ✓ Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

•**Logement intermédiaire** : l'adjectif « intermédiaire » désigne ici un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

•**Logement ou habitat collectif** : immeuble à usage d'habitation dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. (Article R\*111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

•**Opération d'ensemble** : l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. (Définition issue de la réponse n°40842 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, publiée dans le Journal Officiel de l'Assemblée Nationale le 5 janvier 2016 - page 193). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'emprise foncière des opérations d'ensemble garantissant la cohérence du projet.

•**Surface de plancher** : Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

•**Voies et emprises publiques**

- ✓ **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique, y compris les voies des lotissements privés. Les chemins d'exploitation, les chemins ruraux ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- ✓ **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, sentiers piétons...

## **TITRE 8 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE.**

### **Naturel :**

•**Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent en section 2 des dispositions particulières par zones.

•**Le classement des terrains en Espace Boisé Classé** au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

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

### **Architectural et urbain :**

•**L'édification des clôtures** est dispensée de toute formalité en dehors des cas prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, dans lesquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

•**Permis de démolir** : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 421-3 et R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Archéologique :**

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du Code du Patrimoine,
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

## **TITRE 9 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

La commune d'Auray est assujettie aux 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 »). Par conséquent :

•**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 121-8 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 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 121-13 du Code de l'Urbanisme. La carte des Espaces Proches du Rivage est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

•**Dans les zones où sont repérés des établissements classés** (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **TITRE 10 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## TITRE 11 – IMPLANTATION 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 ».
- En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme, elle ne s'applique pas :
  - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - ✓ aux réseaux d'intérêt public.
- En application de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## TITRE 12–CHANGEMENT DE DESTINATION

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation. Les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

**1° Exploitation agricole et forestière** : exploitation agricole ; exploitation forestière.

**2° Habitation** : logements ; hébergements

**3° Commerce et activités de service** : artisanat et commerce de détail ; restauration ; commerce de gros ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma.

**4° Équipements d'intérêt collectif et service public** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; salle d'art et de spectacles.

**5° Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

## TITRE 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES :

### Gestion des eaux pluviales à la parcelle

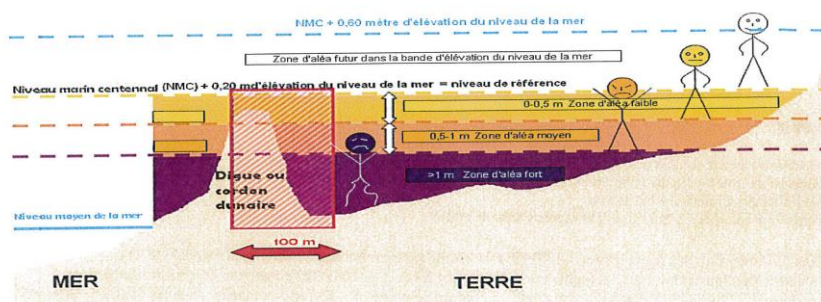
Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe et extension de plus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement projeté. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

## TITRE 14 – SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 101-2 et R 111-2 du Code de l'Urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au règlement écrit du présent PLU, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 et des cartes de submersion marine + 0,20 et +0,60. (annexe n°1).





## **TITRE 15 – DECHETS**

Les opérations de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan de masse des opérations.

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

## **TITRE 16 – STATIONNEMENTS**

### **1- généralités**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées :

- soit sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU ;
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

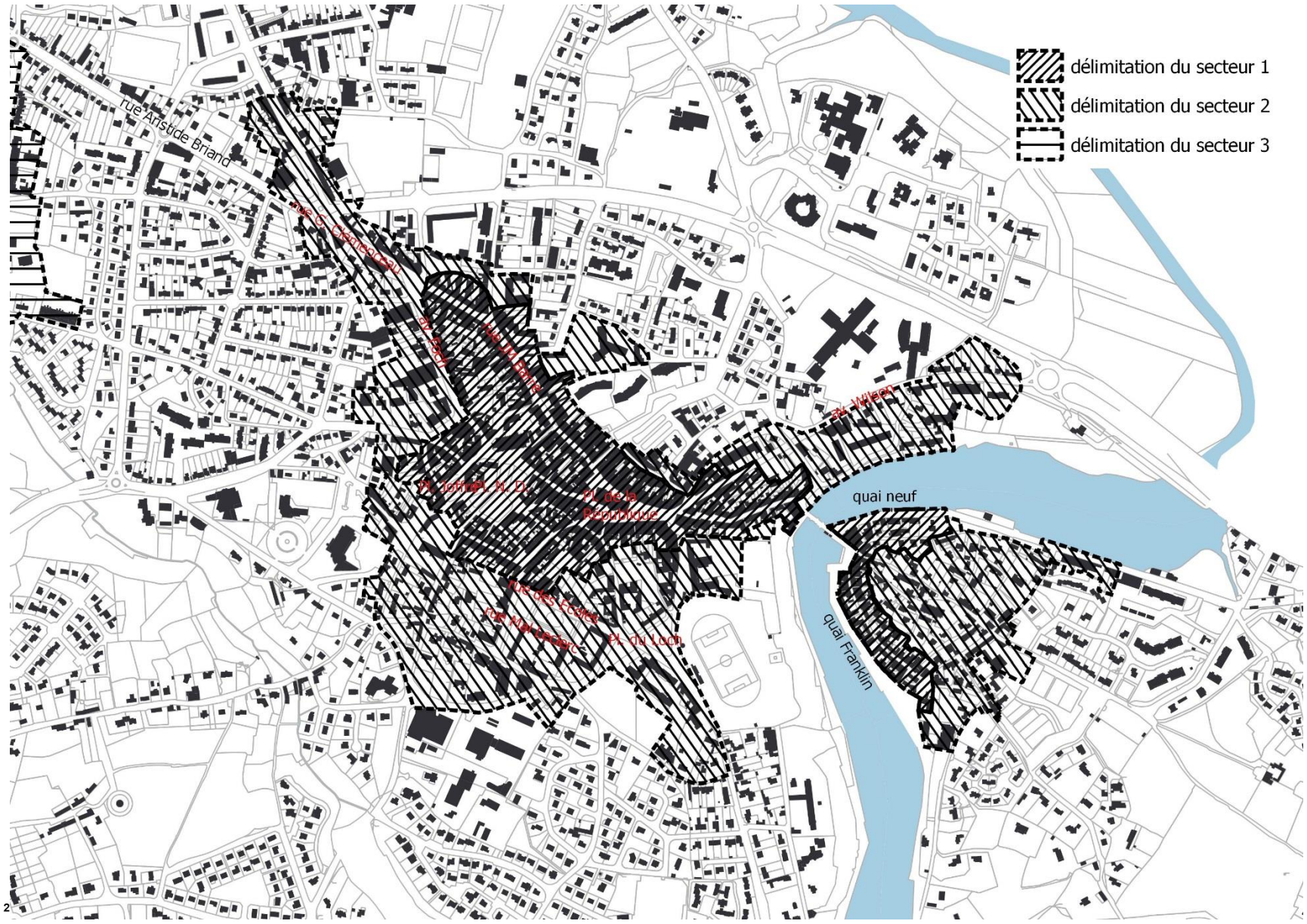
Les règles de stationnement énoncées au chapitre suivant identifient les cas où les normes applicables peuvent être réduites, notamment en cas de recours à la mutualisation.

### **2- Secteurs de stationnements**

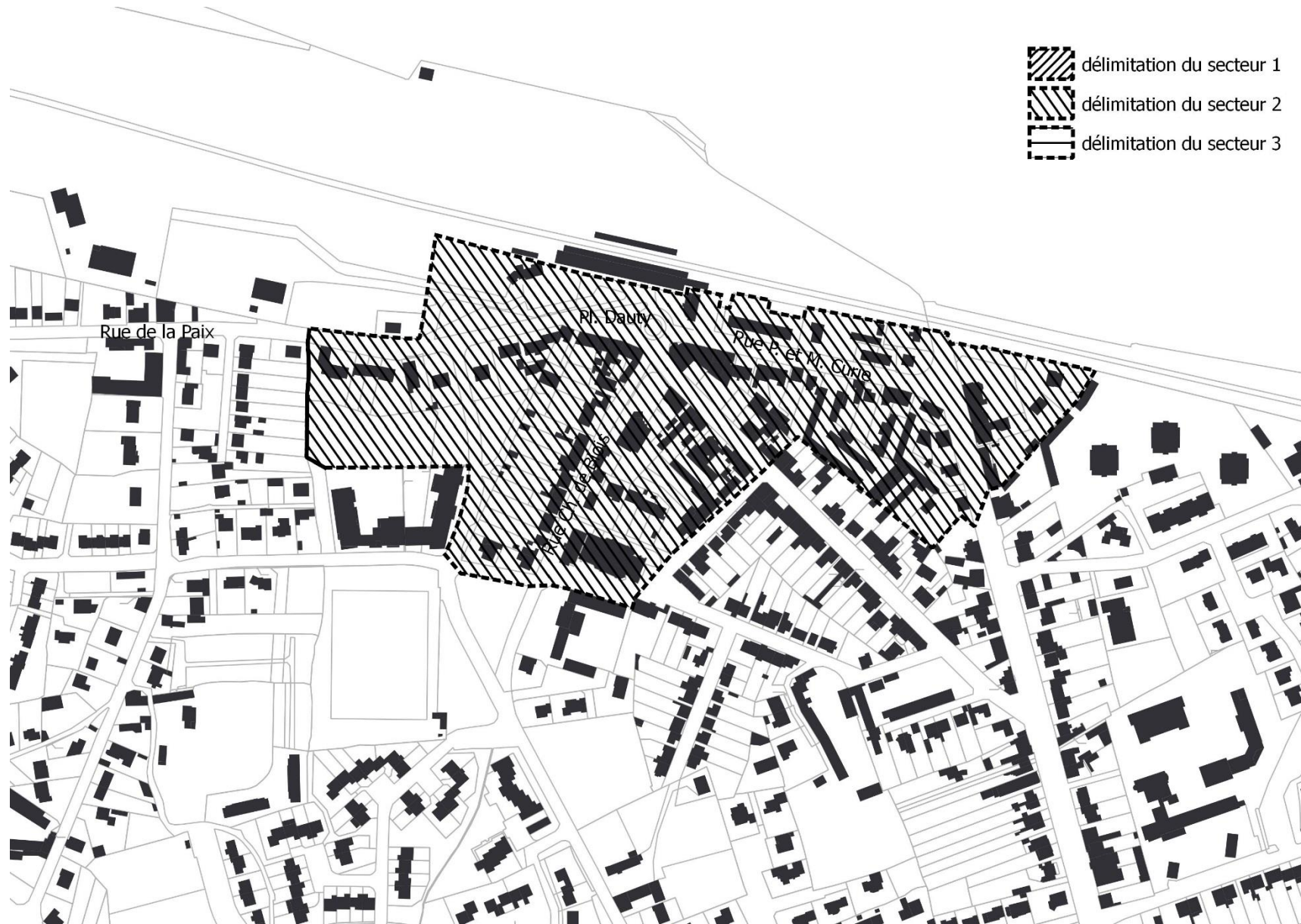
**Les normes s'appliquant au stationnement se déclinent en 4 secteurs, délimités sur les plans pages suivantes :**

- Le secteur 1 : le cœur de ville, les quais et la Place Saint-Sauveur à Saint-Goustan (2 périmètres)
- Le secteur 2 : le centre-ville, le quartier de la gare et le reste de Saint-Goustan (3 périmètres)
- Le secteur 3 : le quartier du Gumenen
- Le reste de la commune.

## Secteurs de stationnement



Secteurs de stationnement



## Secteurs de stationnement



### 3- Règles de calcul

- Pour le calcul des places d'une opération de plusieurs logements, on arrondira au nombre entier le plus proche (au nombre supérieur si le décimal est supérieur ou égal à 0,5).
- Pour le calcul du nombre de places envisagées par le projet, on déduira l'acquis calculé sur la situation existante quand il n'y a pas de changement de destination.
- Dans le cas d'un changement de destination, les normes applicables de la construction neuve énoncées dans les paragraphes suivants s'appliquent

## 1- Normes applicables

Cas particulier du secteur 1 : en cas de rénovation, de réhabilitation ou de réaménagement dans l'enveloppe bâtie d'immeubles existants, il ne sera pas demandé de place de stationnement, qu'il y ait ou non changement de destination, ou création de logements supplémentaires.

Destination et sous-destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir			
	Habitation	Secteurs 1 et 2	Secteur 3	Reste de la commune
<i>Logements</i>	Logements sociaux	0,5 place pour 1 logement dans un rayon de 500m autour du Pôle d'Echange Multimodal/ 1 place par logement sur le reste du territoire.		1 place par logement sur le
	Collectifs et logements intermédiaires-places pour les logements	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place.	1 place par tranche de 46 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place.	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place
	Collectifs et logements intermédiaires -Places visiteurs à organiser sur l'espace commun, en plus des places inhérentes aux logements	1 place banalisée par tranche de 10 logements.	1 place banalisée par tranche de 10 logements, avec un minimum de 1 place à partir de 5 logements.	1 place banalisée par tranche de 10 logements, avec un minimum de 1 place à partir de 5 logements.
	Maisons individuelles dans et hors opération d'ensemble-places pour les logements	2 places de stationnement par logement.	2 places de stationnement par logement.	2 places de stationnement par logement.
	Maisons individuelles en opération d'ensemble - Places visiteurs à organiser sur l'espace commun, en plus des places inhérentes aux logements	1 place de stationnement pour 3 logements.	1 place de stationnement pour 3 logements.	1 place de stationnement pour 3 logements.
	Résidence seniors	0,7 place pour 1 logement.	0,7 place pour 1 logement.	0,7 place pour 1 logement.

<i>Hébergements</i>	Foyer pour personnes âgées	1 place pour 10 logements.	1 place pour 10 logements	1 place pour 10 logements
	Foyer de jeunes travailleurs	1 place par logement.	1 place par logement	1 place par logement
	Maison relais, logement d'urgence	1 place par logement	1 place par logement	1 place par logement
	Etablissement hospitalier/clinique: hébergement de longue durée	0,5 place par lit	0,5 place par lit	0,5 place par lit

Destination et sous-destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir			
		Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3 et reste de la commune
<b>Commerces et activités de services</b>				
<i>Artisanat et commerces de détail</i>	Commerces de 0 à 50m <sup>2</sup> d'espace de vente	Pas de place demandée.	1 place minimum	1 place minimum
	Commerces de 50m <sup>2</sup> à 150m <sup>2</sup> d'espace de vente	Pas de place demandée.	2 places obligatoires	3 places obligatoires
	Commerce de plus de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	Pas de place demandée.	3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.	3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.
<i>Restauration</i>		Pas de place demandée.	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<i>Commerce de gros</i>		Idem secteur 2.	25% de la surface de plancher	30% de la surface de plancher
<i>Hébergement touristique et hôtelier</i>			Pas de place exigée	1 place par chambre
<i>Cinéma</i>			1 place pour 5 places assises.	1 place pour 5 places assises.

<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (dont professions libérales)</i>		Pas de place demandée.	25% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places à partir de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	60% de la surface de plancher
---	--	------------------------	---	-------------------------------

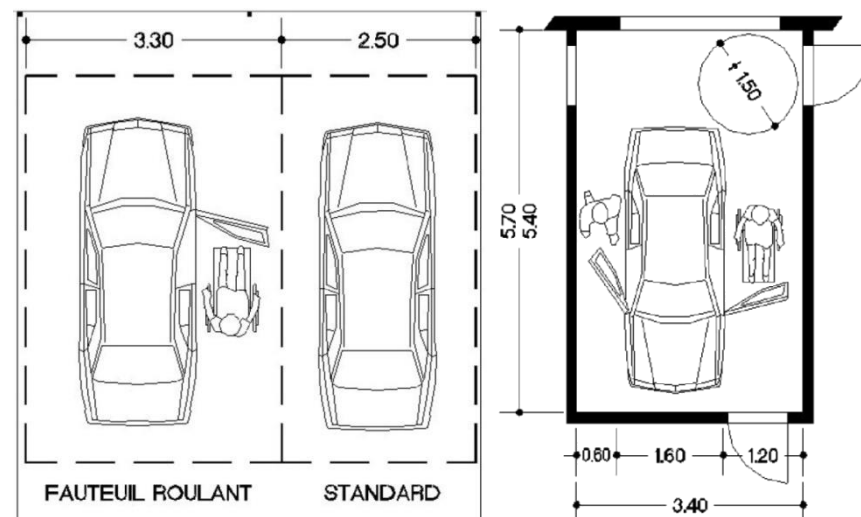
Destination et sous-destination de la construction	<b>Aire de stationnement à prévoir</b>			
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>		<b>Tous secteurs</b>		
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Stade, terrain de sport, salle de sport.	10% de la surface du terrain ou de la surface de plancher de l'édifice. Il pourra être accepté un nombre de place moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.		
	Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises. Il pourra être accepté un nombre de place moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.		
	Autres lieux recevant du public	50% de la surface de plancher. Il pourra être accepté un nombre de place moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.		
<i>Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale</i>	Etablissement 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe		
	Etablissement 2 <sup>d</sup> degré	2 places par classe		
	Etablissement hospitalier et clinique: court séjour	50% de la surface de plancher		
<i>Salle d'art et de spectacles</i>		1 place pour 5 places assises.		

Destination et sous-destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	<b>En toutes zones autorisant ces destinations</b>
<i>Industrie</i>	25% de la surface de plancher Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique
<i>Entrepôts</i>	25% de la surface de plancher
<i>Bureau ne recevant pas de public</i>	60 % de la surface de plancher

## 2. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.





<i>Installations neuves ouvertes au public</i>	<p><b>Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une largeur de 0.80m,</li> <li>- libre de tout obstacle,</li> <li>- protégée de la circulation,</li> <li>- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m. Les emplacements réservés sont signalisés.</li> </ul> <p>Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.</p>
<i>Installations existantes ouvertes au public</i>	Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe ne soit applicable.
<i>Bâtiments d'habitation collectifs neufs</i>	<p>Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.</p> <p>Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.</li> </ul>

### 3. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos :

#### L'article R 111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Lorsque les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R 311-1 du Code de la Route.

Tout collectif doit prévoir des espaces dédiés aux cycles, poussettes selon les règles prévues aux articles R 111-14- et 111-14-5 du code de la construction, présentant les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions, chaque projet devra prévoir également un espace dédié aux cycles, proportionnel à la fréquentation et à l'activité de l'établissement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

#### 4. Recours à la mutualisation

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

**Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions extérieures qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :**

- Conditions de circulation ;
- Transports publics ;
- Parcs de stationnements existants ;
- Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.).
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.).

#### 5. Etablissements Recevant du Public :

Pour tout Établissement Recevant du Public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non, les conditions de sécurité des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun. La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues.

#### **TITRE 17 – ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES HORS AVAP au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les éléments de patrimoine bâti protégés hors AVAP sont signalés au règlement graphique et au plan ci-après. **Leur démolition est interdite.** Les dispositions s'y appliquant sont reportées dans les règlements écrits des zones concernées. L'annexe du patrimoine située en annexe n°2 du présent PLU détaille les éléments d'architecture et d'ornementation à préserver pour les bâtiments concernés.



## TITRE 18 – LISTE DES PLANTES INVASIVES

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par le Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne. Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, les plantations invasives sont fortement déconseillées :

### Invasives avérées :

- *Allium triquetrum* L. - Ail triquètre
- *Azolla filiculoides* Lam. - Azolle fausse-fougère
- *Baccharis halimifolia* L. - Sénéçon en arbre
- *Bidens frondosa* L. - Bident à fruits noirs
- *Carpobrotus acinaciformis* (L.) L.Bolus - Griffes de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
- *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis* - Griffes de sorcière sensu lato
- *Carpobrotus acinaciformis* x *edulis* - Griffes de sorcière hybride
- *Carpobrotus edulis* (L.) N.E.Br - Griffes de sorcière
- *Cortaderia selloana* (Schult. &Schult.f.) Asch. & Graebn. - Herbe de la Pampa
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne - Crassule de Helms
- *Egeria densa* Planch. - Egérie dense
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f. - Hydrocotyle à feuilles de renoncule
- *Impatiens glandulifera* Royle - Balsamine de l'Himalaya
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss - Grand lagarosiphon
- *Lathyrus latifolius* L. - Gesse à larges feuilles
- *Laurus nobilis* L. - Laurier-sauce
- *Lemna minuta* Kunth - Lentille d'eau minuscule
- *Ludwigia peploides* (Kunth)P.H.Raven - Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
- *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Har ;, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet - Jussie à grandes fleurs
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.)Verdc. – Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
- *Paspalum distichum* L. - Paspale à deux épis

- *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn. ; *Rubrivena polystachya* (C.F.W.Meissn.) M.Král - Renouée à nombreux épis
- *Prunus laurocerasus* L. - Laurier-cerise, Laurier-palme
- *Reynoutria japonica* Houtt. - Renouée du Japon
- *Reynoutria x bohemica* Chrtek &Chrtková - Renouée de Bohême
- *Rhododendron ponticum* L. - Rhododendron pontique
- *Senecio cineraria* DC. ; *Jacobaea maritima* (L.) Pels & Meijden Cinéraire maritime
- *Spartina alterniflora* Loisel. - Spartine à feuilles alternes
- *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.)
- Lambinon & Maquet ; *Spartina anglica* C.E.Hubb.- Spartine anglaise

### Invasives potentielles :

- *Acacia dealbata* Link - Mimosa d'hiver
- *Acer pseudoplatanus* L. - Erable sycomore
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle - Ailanth glanduleux, Faux vernis du Japon
- *Ambrosia artemisiifolia* L. - Ambrosie à feuilles d'Armoise
- *Anthemis maritima* L. - Anthémis maritime
- *Buddleja davidii* Franch. - Arbre à papillon
- *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd. - Claytone de Cuba, Claytone perfoliée,
- *Cornus sericea* L. - Cornouiller soyeux
- *Cotoneaster franchetii* D.Bois - Cotoneaster de Franchet
- *Cotoneaster horizontalis* Decne. - Cotonéaster horizontale
- *Cotoneaster simonsii* Baker - Cotonéaster de Simons
- *Cotoneaster x watereri* Exell
- *Cotula coronopifolia* L. - Cotule pied-de-corbeau
- *Crocasmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br., - Montbretia
- *Cuscuta australis* R.Br. ; *Cuscuta scandens* Brot. - Cuscute australe
- *Cyperus esculentus* L. - Souchet comestible
- *Datura stramonium* L. subsp. *Stramonium* - Stramoine, Datura officinale, Pomme-épineuse
- *Elaeagnus angustifolia* L. - Olivier de Bohême
- *Elaeagnus x submacrophylla* Servett- Chalef de Ebbing
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John - Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles

étroites

- *Epilobium adenocaulon* Hausskn. ; *Epilobium ciliatum* Raf. - Epilobe cilié
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier - Berce du Caucase
- *Impatiens balfourii* Hook.f- Balsamine de Balfour, Balsamine rose
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell - Lindernie fausse-gratiolle
- *Lobularia maritima* (L.) Desv. - Alysson maritime
- *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch - Vigne-vierge commune
- *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl *Petasites pyrenaicus* (L.) G.López - Pétasite odorant
- *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn. ; B.Mey. & Scherb. subsp. *Hybridus* - Pétasite officinal
- *Pyracantha coccinea* M.Roem. - Buisson ardent
- *Robinia pseudoacacia* L. - Robinier faux-acacia
- *Rosa rugosa* Thunb. - Rosier rugueux
- *Senecio inaequidens* DC. - Sénéçon du Cap
- *Yucca gloriosa* L. - Yucca glorieux

## **TITRE 19 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET**

L'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Deux secteurs sont concernés par une servitude d'attente de projet : le secteur du Tripode (zonage Uae) et une partie du secteur gare, en complément du secteur de veille foncière d'AQTA.

## PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

### Ua : parties du territoire couverte par le périmètre de l'AVAP.

Elle comporte les secteurs :

**Uaa** : centre-ville et St Goustan : secteur le plus dense

**Uab** : axe historique de développement : secteur dense avec de l'habitat années 30, commerces et services.

**Uac** : secteurs centraux moins denses avec présence d'équipements – fonctionne avec les espaces de centralité

**Uad** : secteurs urbains peu denses

**Uae** : secteurs d'équipements et secteurs à projet, susceptibles de muter.

**Uap** : secteur portuaire.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

Ils peuvent être situés en Espaces Proches du Rivage, dont la carte est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

Le secteur Uab est partiellement couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (rue Le Garrec). **Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du présent PLU).**

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

**Les zones Uaa, Uab et Uae** sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

**Les zones Uac et Uad** sont des zones à dominante résidentielle, pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

**La zone Uap** correspond au secteur portuaire. Y sont autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités pour lesquelles la proximité immédiate de l'eau est directement nécessaire.
- L'arrimage des embarcations et l'ancrage des pontons en bordure des quais.

### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 2.1 Sont interdits :

##### En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des cent mètres, par rapport à la limite haute du rivage, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les constructions de second rang dans les espaces proches du rivage et en limite des secteurs à dominante végétale de l'AVAP (PN). Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3,00 m de haut sont admises.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

##### En secteur Uap :

- Les constructions à usage de logements, de bureaux, de services et d'activités

autres que celles visées au chapitre 1.

## **2.2 Est autorisée sous réserve :**

•L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

## **2.3 Servitude d'attente au titre de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, délimitée au plan de zonage :**

Dans ces secteurs sont interdites toutes les utilisations du sol qui ne correspondent pas aux situations suivantes :

•L'adaptation, le changement de destination et la réfection, ainsi que l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions régulièrement édifiées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et que le tissu urbain environnant le permette.

## **2.4 Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial et artisanal »**

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

### **Sont interdits :**

- Le changement de destination des commerces et activités. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

## **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale**

**En tous secteurs sauf Uap :**

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

## **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives :**

### **A/ Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang :**

Limite séparative latérale : les constructions peuvent jouxter les limites séparatives latérales à condition de ne pas faire plus de 3 m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte. Les constructions ne jouxtant pas la limite latérale doivent observer un recul de 3m minimum.

Limite séparative de fond : les constructions devront être implantées à 3 m minimum de la limite séparative de fond. Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative de fond.

### **B/ Autres constructions :**

**Secteurs Uaa et Uab** : les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative au moins. Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vue, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vue.



**Secteurs Uac et Uad :** Les constructions principales ou les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vue, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vue.

**Autres secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 1.1 Coefficient d'emprise au sol

**En tous secteurs :**

Hors Espaces Proches du Rivage, l'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En Espaces Proches du Rivage, pour toutes constructions et installations, l'emprise au sol devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

**En secteurs Uaa,Uae et Uap:**

Hors Espaces Proches du Rivage : non réglementé

En Espaces Proches du Rivage : 60%. Toutefois, un CES supérieur pourra être accepté, notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure ou égale à 60% ou pour s'adapter à l'environnement architectural, urbain et paysager.

**En secteur Uab et Uac :**

Hors Espaces Proches du Rivage :

•Habitat : 60%

•Activités : 80%

En Espaces Proches du Rivage : 40%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.

**En secteur Uad :**

Hors Espaces Proches du Rivage :

•Habitat : 30%

En Espaces Proches du Rivage : 20%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 20%, une extension limitée à 30% du CES de la

construction étendue est admise.

### 1.2 Hauteurs

**En tous secteurs :se reporter au règlement de l'AVAP.**

**De plus :**

•La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;  
•La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;

•Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elle viendrait jouxter ;

•Les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

**En espaces proches du Rivage**, la hauteur devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

### 1.3 Densité de construction

Constructions situées hors espaces proches du rivage :

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Constructions situées dans les espaces proches du rivage :

La densité devra être limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 2.2.1 Aspect des constructions

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les haies existantes doivent être replantées.

## **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 5.1 Espaces à planter

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

**De plus :**

•Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.

•Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.

•Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

•La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

### 5.2 Plantations existantes :

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra

être exigé.

#### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées.**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

#### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

##### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

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

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

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

##### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub

**Ub : urbanisation résidentielle proche des pôles de centralité, présentant des tissus urbains variés et une relative mixité fonctionnelle.**

Elle comporte les secteurs :

**Uba** : axe historique de développement hors du périmètre de l'AVAP : secteur dense comportant de l'habitat des années 1930, des commerces et services.

**Ubb** : secteur en périphérie immédiate des pôles de centralité, présentant une mixité fonctionnelle et typologique.

**Ubc** : secteur en 2ème couronne des pôles de centralité, présentant une mixité typologique.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

Ils peuvent être situés en Espaces Proches du Rivage, dont la carte est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

La zone Ub est une zone mixte à destination principale d'habitation.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits :

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des cent mètres, par rapport à la limite haute du rivage, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur

aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les constructions de second rang dans les espaces proches du rivage et en limite des secteurs à dominante végétale de l'AVAP (PN). Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3,00 m de haut sont admises.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.
- La démolition des éléments de patrimoine protégés hors AVAP repérés au document graphique.

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

##### 2.3 Servitude d'attente au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, délimitée au plan de zonage :

Dans ces secteurs sont interdites la création de garages commerciaux, ainsi que toutes les utilisations du sol qui ne correspondent pas aux situations suivantes :

- L'adaptation, le changement de destination et la réfection, ainsi que l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions régulièrement édifiées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et que le tissu urbain environnant le permette ;
- Les constructions, ouvrages, travaux ou installations liées à l'utilisation des transports en communs (bus, train...) sans limitation de la surface de plancher.

## 2.4 Trame de préservation de la continuité écologique au titre du L 151-23 du Code de L'Urbanisme :

Les parties du territoire couvertes par la trame de préservation de la continuité écologique doivent être maintenues et entretenues de manière à assurer le maintien de leur qualité écologique.

Sont interdites :

- Toute construction ;
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement).

Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux pour leur gestion, leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, à l'exception des secteurs d'habitat social de Parco-Pointer, du Gumenen-Goaner, de Bel- Air et Montfort.

## SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

#### 1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :

**En tous secteurs :** implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- Des raisons de sécurité routière ;

- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- La gestion du stationnement.

#### 1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

##### **A/ Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang :**

Limite séparative latérale : les constructions peuvent jouxter les limites séparatives latérales à condition de ne pas faire plus de 3 m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte. Les constructions ne jouxtant pas la limite latérale doivent observer un recul de 3m minimum.

Limite séparative de fond : les constructions devront être implantées à 3 m minimum de la limite séparative de fond. Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative de fond.

##### **B/ Autres constructions :**

###### **En secteur Uba :**

Parcelles dont la largeur sur voie est :

<15m : les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative au moins. Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vue, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vue.

> ou égale à 15 m : les constructions pourront jouxter les limites séparatives ou être en recul de 1,40 m minimum pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vue, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vue.

###### **En secteur Ubb :**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture.

### **En secteur Ubc :**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vue, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vue.

### **1.3 Coefficient d'emprise au sol**

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

Hors Espaces Proches du Rivage, l'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En Espaces Proches du Rivage : 40%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction existante est admise.

#### **En secteur Uba et Ubb :**

Hors Espaces Proches du Rivage :

- Habitat : 60%
- Activités : 80%

#### **En secteur Ubc :**

Hors Espaces Proches du Rivage :

- Habitat : 50%
- Activités : 80%

### **1.4 Hauteurs**

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

- La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;
- La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;
- Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère ou au faîtage de la construction qu'elle viendrait

jouxter ;

- Les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

**En espaces proches du Rivage**, la hauteur devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **En secteur Uba et Ubc :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 3 niveaux architecturalement lisibles.

Egout de toiture et acrotère : 10,00 m

Faîtage : 13,00 m

#### **En secteur Ubb :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement lisibles, à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau ne représente pas plus de 50% de la surface de l'emprise au sol.

Egout de toiture : 10,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

### **1.5 Densité de construction**

#### Constructions situées hors espaces proches du rivage :

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### Constructions situées dans les espaces proches du rivage :

La densité devra être limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

Non réglementé.

### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs**

## abords

### 2.2.1 Aspect des constructions

#### Pour toutes les constructions :

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

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

#### Éléments de patrimoine bâti protégé hors AVAP, repérés au document graphique :

La démolition des éléments de patrimoine bâti protégé hors AVAP, repérés au document graphique est interdite. Les prescriptions ci-dessous visent à assurer le respect du caractère architectural de la construction d'origine, notamment :

##### • Rénovation :

- ✓ Préservation des éléments d'architecture : l'annexe du patrimoine située

en annexe du présent règlement détaille les éléments d'architecture et d'ornementation à préserver pour les bâtiments concernés (signalés sur le règlement graphique).

- ✓ Les anciennes baies ne peuvent pas être supprimées ou occultées sauf si elles ne correspondent pas à la typologie du bâtiment d'origine.
- ✓ La création de nouvelles ouvertures devra respecter les principes de composition de la façade d'origine et les proportions des ouvertures d'origine, en fonction de la typologie ;
- ✓ Les seuils, perrons et emmarchements existants doivent être maintenus avec le matériau d'origine ;
- ✓ Enduit : la finition et la coloration des ouvrages doivent être adaptés à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions ;
- ✓ Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. La profondeur des embrasures doit être respectée. La pose des menuiseries au nu de la façade est interdite. Les matériaux autorisés sont le bois et le métal.
- ✓ Portes de garage : de type porte à planches verticales ou horizontales ou planches croisées.
- ✓ Les volets battants et les persiennes seront en bois ou en métal. Les volets roulants sont admis s'ils ne forment pas de saillies sur la façade.
- ✓ Les couvertures seront entretenues ou refaites à l'identique.
- ✓ En cas de construction qui a subi une rénovation qui a altéré le caractère d'origine en dégradant sa qualité générale, on cherchera à retrouver la qualité du bâtiment d'origine.

• Extensions : elles devront former un ensemble cohérent avec la construction étendue.

Des adaptations légères pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

#### Sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

#### En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les haies existantes doivent être replantées.

## **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 3.1 Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### 3.2 Plantations existantes :

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.



Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

#### **En secteur Uba :**

Quand elles existent, les parties comprises entre les constructions et les voies de dessertes devront être végétalisées de manière significative.

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

•Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

•Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

•Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

•Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

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

### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi

qu'au zonage d'assainissement pluvial.

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

•Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

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

## 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uc

### Uc : urbanisation résidentielle à dominante pavillonnaire

Ce secteur peut être concerné par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

Ils peuvent être situés en Espaces Proches du Rivage, dont la carte est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

La zone Uc est une zone à destination principale d'habitation.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits :

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des cent mètres, par rapport à la limite haute du rivage, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs

groupées ou isolées,

- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les constructions de second rang dans les espaces proches du rivage et en limite des secteurs à dominante végétale de l'AVAP (PN). Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3,00 m de haut sont admises.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.
- La démolition des éléments de patrimoine protégés hors AVAP repérés au document graphique.

##### 2.2 Sont autorisées sous réserve :

- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages ;
- L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

#### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

### SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

##### A/ Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang :

##### 1.1 Implantation et hauteur par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives latérales à condition de ne pas faire plus de 3m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée

d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

En tout état de cause, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie. Les constructions ne jouxtant pas la limite doivent observer un recul de 3m minimum.

### **1.2 Implantation et hauteur par rapport aux limites séparatives de fond :**

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum de la limite séparative de fond. Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative de fond.

## **B/ Autres constructions**

### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

Implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- Des raisons de sécurité routière ;
- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- La gestion du stationnement

### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions principales ou les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vue, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vue.

### **1.3 Coefficient d'emprise au sol :**

#### Hors Espaces Proches du Rivage :

- Habitat : 50%
- Activités : 80%
- L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En espaces proches du Rivage : 40%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.

### **1.4 Hauteurs :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2,5 niveaux architecturalement lisibles, le demi-niveau étant constitué par les combles avec un dératellement permettant d'en optimiser l'aménagement.

Egout de toiture et acrotère : 7,00 m

Faîtage : 11,00 m

- La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;
- La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;
- Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faitage de la construction qu'elles viendraient jouxter ;
- Les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

**En espaces proches du Rivage**, la hauteur devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

## 1.5 Densité de construction

### Constructions situées hors espaces proches du rivage :

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### Constructions situées dans les espaces proches du rivage :

La densité devra être limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques :**

Non réglementé.

### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

#### **2.2.1 Aspect des constructions :**

#### **Pour toutes les constructions :**

•Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

•Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

•Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

•Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

•Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

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

### **Éléments de patrimoine bâti protégé hors AVAP, repérés au document graphique :**

La démolition des éléments de patrimoine bâti protégé hors AVAP, repérés au document graphique est interdite. Les prescriptions ci-dessous visent à assurer le respect du caractère architectural de la construction d'origine, notamment :

#### **Rénovation :**

- ✓ Préservation des éléments d'architecture : l'annexe du patrimoine située en annexe du présent règlement détaille les éléments d'architecture et d'ornementation à préserver pour les bâtiments concernés (signalés sur le règlement graphique).
- ✓ Les anciennes baies ne peuvent pas être supprimées ou occultées sauf si elles ne correspondent pas à la typologie du bâtiment d'origine.
- ✓ La création de nouvelles ouvertures devra respecter les principes de composition de la façade d'origine et les proportions des ouvertures d'origine, en fonction de la typologie ;
- ✓ Les seuils, perrons et emmarchements existants doivent être maintenus avec le matériau d'origine ;
- ✓ Enduit : la finition et la coloration des ouvrages doivent être adaptés à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions ;
- ✓ Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. La profondeur des embrasures doit être respectée. La pose des menuiseries au nu de la façade est interdite. Les matériaux autorisés sont le bois et le métal.
- ✓ Portes de garage : de type porte à planches verticales ou horizontales ou

- planches croisées.
- ✓ Les volets battants et les persiennes seront en bois ou en métal. Les volets roulants sont admis s'ils ne forment pas de saillies sur la façade.
  - ✓ Les couvertures seront entretenues ou refaites à l'identique.
  - ✓ En cas de construction qui a subi une rénovation qui a altéré le caractère d'origine en dégradant sa qualité générale, on cherchera à retrouver la qualité du bâtiment d'origine.

•Extensions : elles devront former un ensemble cohérent avec la construction étendue.

Des adaptations légères pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures

pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

#### Sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative :

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

#### En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les haies existantes doivent être replantées.

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.1 Espaces à planter :**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain. La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

#### **3.2 Plantations existantes :**

##### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

##### **Eléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

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

•Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

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

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en

limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future



## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations :

**La zone Ui** correspond aux activités de caractère tertiaire, commercial, artisanal et industriel ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement. Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés.

**La zone Uif** est réservée aux activités ferroviaires et de transports collectifs, nécessitant la proximité immédiate du Pôle d'Echange Multimodal. Sont autorisées les constructions de toute nature, installation, dépôt et ouvrage nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés.

**La zone Uif-a** est réservée aux activités ferroviaires et de transports collectifs, couverte par le périmètre de l'AVAP. Sont autorisées les constructions de toute nature, installation, dépôt et ouvrage nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés.

#### **En tous secteurs, sont autorisés :**

- Les constructions et aménagements correspondant à la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services dans la limite de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur et qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, tertiaire, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent ;
- Les extensions des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue à la date d'approbation du présent PLU ;

- Les équipements d'intérêt collectif.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### **2.1 Sont interdits :**

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

Toutes les constructions ou installations autres que celles visées au chapitre 1, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au chapitre 1 ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

###### **En secteurs Uif et Uif-a :**

- Toutes constructions ou installations susceptibles de remettre en cause la vocation de la zone.

##### **2.2 Est autorisée sous réserve :**

- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise autorisée par le présent règlement ;
- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - ✓ Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence des constructions admises dans la zone,

- ✓ Que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, ...) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
- ✓ Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

### **Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale :**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sous réserve de respect des marges de recul portées au plan de zonage :

- Les constructions neuves s'implanteront en recul de 3m minimum.
- Dans le cas où une construction existante régulièrement autorisée est implantée à une distance inférieure à 3m, l'éventuelle extension de cette construction pourra se faire dans le prolongement de la construction existante, sans pouvoir réduire le recul par rapport à la voie ou emprise publique.

#### **Toutefois :**

Un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- Des raisons de sécurité routière ;
- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- La gestion du stationnement.

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives :**

Les installations soumises à déclaration au titre des installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20 m par rapport aux limites des secteurs à usage d'habitation et de 50 mètres par rapport aux habitations existantes. Toutefois, dans ces marges d'isolement pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités, ainsi que les aires de stationnement.

#### **1.3 Emprise au sol :**

Non réglementé. L'emprise au sol maximum résulte de l'application des normes de stationnement, de la gestion des eaux pluviales et des espaces à planter.

#### **1.4 Hauteurs :**

##### **En secteur Ui :**

Non réglementé.

**En secteur Uif et Uif-a :** la hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles.

Egout de toiture et acrotère : 13,00 m.

Faîtage : 17,00 m.

#### **1.5 Densité de construction :**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement et de gestion économe de l'espace.

### **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1 Performances environnementales et énergétiques :**

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

#### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords :**

### 2.2.1 Aspect des constructions :

#### En tous secteurs :

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

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

#### En secteur Ui :

##### Constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales

- Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.
- Les façades peuvent être soit revêtues partiellement soit en totalité de bardages métalliques.
- L'emploi de matériaux naturels de qualité est autorisé.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

- Les teintes vives pourront être autorisées en encadrement de baies vitrées. On peut souligner les éléments de construction.
- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

##### Constructions à usage d'habitation existantes :

- Les transformations du bâti existant et les extensions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

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

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité. Elles peuvent être constituées par :

- Un grillage doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage

persistant de part et d'autre.

- Un muret en pierre ou enduit d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage.

**En limite d'emprise ferroviaire**, les clôtures de type défensif d'une hauteur de 2,00 mètres sont autorisées.

**Sont interdits :**

- Les végétaux artificiels ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

**2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative :**

A l'intérieur du tissu urbain :

Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles seront constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les haies existantes doivent être replantées.

En limite des emprises ferroviaires :

Les clôtures de type défensif d'une hauteur de 2,00 mètres sont autorisées.

**Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de

l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

**Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

**De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

**Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette

largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrière.

- Les voies en impasse devront permettre la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours.

- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

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

## **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

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

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie

et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

- Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

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

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UI

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

La zone U1a correspond à l'accueil des activités sportives, de loisir, des équipements culturels ou des installations temporaires liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

En U1a sont autorisés :

- Les constructions et aménagements correspondant à la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur ;
- Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.
- Les équipements d'intérêt collectif.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits :

En secteur U1a :

Toutes les constructions ou installations autres que celles visées au chapitre 1, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au chapitre 1 ;
- Les constructions à usage de logements, de bureaux, de services et d'activités autres que celles visées au chapitre 1 ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les

Parcs Résidentiels de Loisirs ;

- Les Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;

#### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale.

Non réglementé.

### SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

##### 1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :

Les constructions peuvent s'implanter en limite comme en retrait.

Toutefois :

Un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- Des raisons de sécurité routière ;
- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- La gestion du stationnement.

##### 1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

##### 1.3 Emprise au sol

Non réglementé. L'emprise au sol maximum résulte de l'application des normes de stationnement, de la gestion des eaux pluviales et des espaces à planter.

#### **1.4 Hauteurs**

Les constructions à usage d'habitation autorisées à la section 1 du chapitre 1 et non incorporées ou contiguës aux constructions abritant les activités, ne doivent pas excéder une hauteur de 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs.

#### **1.5 Densité de construction**

Non réglementé.

### **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

Non réglementé.

#### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

##### **2.2.1 Aspect des constructions**

**En tous secteurs :**

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à

minimiser les déblais et les remblais.

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

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

##### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois, une hauteur différente pourra être admise :

- Pour les murs en pierres, en fonction de l'environnement urbain et paysager ;
- En raison de nécessité impérieuse liée à la nature de l'activité.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Elles sont constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.

#### En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Les haies existantes doivent être replantées.

## **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 2.2 Espaces à planter

- Les espaces plantés représenteront 15 % de la surface parcellaire minimum.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### 2.3 Plantations existantes :

### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

## **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux



exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrière.

- Les voies en impasse devront permettre la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours

- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

## **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

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

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement,

ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

- Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

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

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU

**1AU** : secteurs de la commune à caractère naturel ou de renouvellement urbain, inclus dans le tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation ou renouvelés sous forme d'opération d'ensemble, non inclus dans le périmètre de l'AVAP.

**1AU-a** : secteurs de la commune à caractère naturel ou de renouvellement urbain, inclus dans le tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation ou renouvelés sous forme d'opération d'ensemble, inclus dans le périmètre de l'AVAP.

Ces secteurs sont couverts par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (voir pièce n°3 du présent PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

Les zones 1AU et 1AU-a sont des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles, pouvant accueillir un programme mixte.

Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments

et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,  
•La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

**Se reporter aux OAP.**

#### Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

**Se reporter aux OAP.**

### SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

##### 1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :

Les opérations d'ensemble définissent les règles d'implantations, **sous réserve de prise en compte des OAP et du règlement de l'AVAP le cas échéant.**

##### 1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Les opérations d'ensemble définissent les règles d'implantations, **sous réserve de prise en compte des OAP et du règlement de l'AVAP le cas échéant.**

##### 1.3 Coefficient d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le coefficient d'emprise au sol des autres constructions est limité à 60%.

##### 1.4 Hauteurs

- La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;

- La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;
- Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter ;
- Les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

**Secteurs 1AU : les OAP déterminent le nombre de niveau architecturalement visibles.**

**Gabarit R+1 :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2 niveaux architecturalement visibles.

Egout de toiture et acrotère : 6,00 m

Faîtage : 10,00 m

**Gabarit R+1+C :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2,5 niveaux architecturalement visibles, le demi-niveau étant constitué par les combles avec un dératellement permettant d'en optimiser l'aménagement.

Egout de toiture et acrotère : 7,00 m

Faîtage : 11,00 m

**Gabarit R+2 :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 3 niveaux architecturalement visibles.

Egout de toiture et acrotère : 10,00 m

Faîtage : 13,00 m

**Gabarit R+2+attique :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles, à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau ne représente pas plus de 50% de la surface de l'emprise au sol.

Egout de toiture : 10,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

**Secteurs 1AU –a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 1.5 Densité de construction

Le cas échéant, les OAP précisent la densité prévisionnelle attendue.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 2.2.1 Aspect des constructions

•Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

•Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

•Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

•Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

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

**Secteurs 1AU –a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

#### **Sont interdits :**

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;

- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

**Secteurs 1AU –a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdite (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

#### En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les haies existantes doivent être replantées.

**Secteurs 1AU –a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

## **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **3.1 Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations

permettant de renforcer la présence végétale en ville. Le cas échéant, **les OAP précisent la nature des espaces non-bâti attendus.**

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.

- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

**Secteurs 1AU –a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **3.2 Plantations existantes :**

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Eléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des

plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

#### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

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

## Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

### 2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

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

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

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

### 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU

2AU : secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1: Destinations et sous destinations

La zone 2AU est une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles, pouvant accueillir un programme mixte. Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, 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'Energie.

**Les éventuelles dispositions réglementaires complémentaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être déterminées à l'occasion de la procédure permettant l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.**



## PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

### A : secteur agricole

Elle comporte les secteurs :

#### En dehors des Espaces Proches du Rivage : Aa

**Aa** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières et extractives ;

#### Dans les Espaces Proches du Rivage : Ab

**Ab** : Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières, non comprises dans le périmètre de l'AVAP. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus ;

**Ab-a** : Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières, comprises dans le périmètre de l'AVAP. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus.

La carte de Espaces Proches du Rivage est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

**En tous secteurs** : Exploitation agricole et forestière.

### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 2.1 Sont interdits :

**En tous secteurs,**

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, 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,

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des constructions et installations 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.

- Les affouillements et exhaussements non liés à l'activité de la zone.

- Les logements locatifs autres que les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole.

- Les aires de camping en dehors des exploitations agricoles, à l'exception des aires naturelles.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;

- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au paragraphe 2.2 de la présente section ;

#### En secteur Ab et Ab-a :

- les installations et les constructions, sauf cas prévus au paragraphe 2.2 de la présente section ;

- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;

- l'implantation d'éoliennes.

#### 2.2 Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition de ne pas apporter de contraintes nouvelles aux activités principales de la zone :

#### En tous secteurs :

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du

bâtiment ;

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;

•Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :

- ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✓ L'emprise au sol des extensions ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Le calcul des extensions s'effectue à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Elles doivent se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article 111-3 du Code Rural et sans création de nouveau logement.

#### **En secteur Aa, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :**

•Les constructions ou installations agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- ✓ être en dehors des espaces proches du rivage
- ✓ avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

•Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

•L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- ✓ qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- ✓ que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation. Une adaptation mineure

pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires ;

- ✓ que l'implantation de la construction ne favorise, en aucun cas, la dispersion de l'urbanisation ni apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation agricole et forestière que celles citées ci-dessus.

•Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

•L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques ;

•L'ouverture de carrières et de mines ainsi que les installations nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;

•Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

#### **En secteur Ab et Ab-a sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

•Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

•Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;

•Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la Loi sur l'Eau.

### **Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale**

Sans objet.

## **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

•Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées au plan de zonage ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes autorisées par rapport à la construction principale ;

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

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

•A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

•Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;

•L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les

concernant.

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**

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

•Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

•La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

#### **1.3 Coefficient d'emprise au sol**

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

•L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif, ainsi que des constructions correspondant à la vocation de la zone, n'est pas limitée.

•Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :

✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.

•Les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

✓ d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

✓ d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

## 1.4 Hauteurs

### En tous secteurs, sous réserve de bonne insertion paysagère :

- La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif et des bâtiments liés à la vocation de la zone n'est pas limitée.
- Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

## 1.5 Densité de construction

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 2.2.1 Aspect des constructions

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
  - Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
  - Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
  - Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

#### Sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
  - Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
  - Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
  - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

#### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

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

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

- ✓ haies végétales d'essence locale
- ✓ grillage simple de teinte sombre sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel,
- ✓ muret de pierres sèches non cimentées.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.1 Espaces à planter**

**En tous secteurs :**

•La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

#### **3.2 Plantations existantes :**

##### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

##### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe,

abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

##### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

•Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

•Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur

classement dans la voirie communale.

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

## **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

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

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

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES



## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N

### **N : secteur naturel**

Il comporte les secteurs :

**Na** : parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, hors du périmètre de l'AVAP ;

**Na-a** : parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, inclus dans le périmètre de l'AVAP ;

**Nds-a** : espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (L 121-23 à L121-25 et R121-4 du Code de l'Urbanisme), inclus dans le périmètre de l'AVAP ;

**Nzh** : zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne ;

**Nzh-a** : zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne, incluses dans le périmètre de l'AVAP.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### **Chapitre 1 : Destinations et sous destinations**

**En tous secteurs** : secteur à caractère naturel et paysager. Interdiction de toute urbanisation à l'exception des cas indiqués dans le chapitre 2.

**En secteur Na-a** : se reporter au règlement de l'AVAP.

### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **2.1 Sont interdits :**

### **En tous secteurs,**

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction et installation, 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 les énergies renouvelables ;
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'éoliennes ;
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des aménagements, tout aménagement autre que ceux visés au paragraphe suivant ;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au paragraphe suivant ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels.

### En secteur Nzh et Nzh-a :

*A l'exception des cas expressément prévus au dernier paragraphe :*

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - ✓ comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - ✓ création de plans d'eau.

### A l'exception des cas suivants :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- b) lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides.
- c) pour l'entretien et la réparation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales.

### 2.2 Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

#### En secteurs Na et Na-a:

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de

surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative ;

- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;
- Les aires naturelles de stationnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - ✓ L'emprise au sol des extensions ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Le calcul des extensions s'effectue à compter de la date d'approbation du présent PLU.

#### En secteur Nds-a :

**Les aménagements autorisés en secteur Nds-a doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, ainsi que le prévoit les dispositions du dernier alinéa de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme :**

- Des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :
  - ✓ les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 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 des bâtiments existants ;

•A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

•L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peut être autorisé, 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'Energie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

•Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé ;

*En application de l'article L121-24 du Code de l'Urbanisme, ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.*

**En secteur Nzh et Nzh-a: sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

•Les travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

•Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile

•Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer

•Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

- ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

### **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale**

Sans objet.

## **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées au plan de zonage ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes autorisées par rapport à la construction principale ;
- Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage. Dans ces marges de recul pourront être autorisées les extensions des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul figurant au plan de zonage, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**

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

#### **1.3 Coefficient d'emprise au sol**

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

- L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des extensions autorisées des habitations existantes est limitée comme précisé section 1 chapitre 2 paragraphe 2.2.

**En espaces proches du Rivage**, pour toutes constructions et installations, l'emprise au sol devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **1.4 Hauteurs**

##### **En tous secteurs, sous réserve de bonne insertion paysagère :**

La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

##### **En secteurs Na et Na-a:**

- Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faitage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**En secteur Nds-a :** la surélévation de bâtiment existant est interdite.

#### **1.5 Densité de construction**

Non réglementé

### **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

Non réglementé.

#### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 2.2.1 Aspect des constructions

•Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

•Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

•Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

•Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

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

**En secteur Na-a, Nds-a et Nzh-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

•En évitant la multiplicité des matériaux

•En cherchant la simplicité des formes et des structures

•En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

#### Sont interdits:

•Les végétaux artificiels ;

•Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;

•Les toiles et films plastiques aérés ou non ;

•L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) ;

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

**En secteur Na-a, Nds-a et Nzh-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

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

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

✓ haies végétales d'essence locale

✓ grillage simple de teinte sombre sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel,

✓ muret de pierres sèches non cimentées.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

**En secteur Na-a, Nds-a et Nzh-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.1 Espaces à planter**

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

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

**En secteur Na-a, Nds-a et Nzh-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **3.2 Plantations existantes :**

##### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

##### **Eléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

##### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de

sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

•Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

•Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

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

### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

## 2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

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

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

## 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NI

**NI** : secteur à caractère naturel et paysager, boisé et/ou à usage d'activités de plein air.

Il comporte les secteurs :

**Nla** : espaces naturels de loisirs : équipements sportifs et de loisirs de plein air non inclus dans le périmètre de l'AVAP ;

**Nla-a** : espaces naturels de loisirs: équipements sportifs et de loisirs de plein air, inclus dans le périmètre de l'AVAP.

**Nlb** : secteurs naturels, récréatifs ou non, à caractère boisé dans le tissu urbain, non inclus dans le périmètre de l'AVAP ;

**Nlb-a** : secteurs naturels, récréatifs ou non, à caractère boisé dans le tissu urbain, inclus dans le périmètre de l'AVAP.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

**En tous secteurs** : secteur à caractère naturel et paysager. Interdiction de toute urbanisation à l'exception des cas indiqués dans le chapitre 2.

**En secteur Nlb et Nlb-a** : le caractère boisé doit être maintenu, les sujets malades doivent être remplacés. Les constructions et aménagements admis indiqués au chapitre 2 pourront être refusés s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

**En secteur Nlb-a** : se reporter au règlement de l'AVAP.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 2.1 Sont interdits :

**En tous secteurs,**

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, 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 les énergies renouvelables ;
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La construction d'éoliennes ;
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des aménagements, tout aménagement autre que ceux visés au paragraphe suivant ;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au paragraphe suivant ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

#### 2.2 Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site :



### **En secteurs N1a et N1a-a :**

- L'édification, la rénovation, la reconstruction et l'extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 20% de la superficie du terrain ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

**En secteur N1a-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

**En secteurs N1b et N1b-a:** la réalisation d'aménagements paysagers, notamment de cheminements doux, de parcours sportifs, de terrasse d'agrément, d'observatoires de la faune, etc... y est possible sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site, ne compromettant pas le caractère boisé de la zone.

L'implantation d'annexe de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y est admise, sous réserve de ne pas compromettre le caractère boisé de la zone.

**En secteur N1b-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **Chapitre 3: mixité fonctionnelle et mixité sociale**

Non réglementé.

## **SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite comme en retrait.

#### **Toutefois :**

Un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour:

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;

- Des raisons de sécurité routière;
- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- La gestion du stationnement.

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**

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

#### **1.3 Coefficient d'emprise au sol**

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

L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

##### **En secteur N1a et N1a-a:**

L'emprise au sol est limitée à 20%.

##### **En secteur N1b et N1b-a :**

L'emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Hauteurs**

##### **En tous secteurs, sous réserve de bonne insertion paysagère :**

La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

##### **En secteur N1a et N1a-a:**

Egout de toiture: 4,00 m

Faîtage : 9,00 m

Acrotère : 4,00 m

### **En secteur N1b et N1b-a:**

La hauteur est limitée à 3,00 m au point le plus haut.

#### **1.5 Densité de construction**

Non réglementé.

### **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

Non réglementé.

#### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

##### **2.2.1 Aspect des constructions**

•Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

•Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

•Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

•Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

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

des perspectives monumentales.

**En secteur N1a-a et N1b-a, se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois, une hauteur différente pourra être admise :

- Pour les murs en pierres, en fonction de l'environnement urbain et paysager ;
- En raison de nécessité impérative liée à la nature de l'activité.

#### **Sont interdits:**

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

**En secteur N1a-a et N1b-a, se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

#### A l'intérieur du tissu urbain :

Elles sont constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.

#### En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les haies existantes doivent être replantées.

**En secteur Nla-a et Nlb-a, se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 5.3 Espaces à planter

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

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.
- 

##### **En secteur Nla et Nla-a :**

Les espaces plantés représenteront 15 % de la surface parcellaire minimum.

**En secteur Nla-a et Nlb-a, se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### 5.4 Plantations existantes :

##### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de

l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

#### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

### **Chapitre 4: Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

• Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux

exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

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

## Chapitre 2: Desserte par les réseaux

### 2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

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

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

### 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Nh

**Nh** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de la loi ALUR.

Elle comporte les secteurs :

**Nhi** : secteur accueillant une activité existante ;

**Nhv** : aire d'accueil des gens du voyage ;

**Nhe** : lycée de Kerplouz.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Chapitre 1: Destinations et sous destinations

**Nhi** : correspond aux activités existantes de caractère professionnel, artisanal et commercial ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement, pouvant accepter une extension limitée.

**Nhv** : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

**Nhe** : la zone Nhe est une zone à destination principale d'équipements scolaires. Sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement. Le bâti existant peut évoluer sans extension de l'aire bâtie ni création de nouveaux logements.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits :

##### **En secteurs Nhi et Nhv:**

Le changement de destination des constructions et installations existantes.

##### **En Nhe :**

Tout aménagement et construction ne relevant pas de la vocation de la zone, notamment la création de nouveaux logements.

##### 2.2 Sont autorisés sous réserve :

##### **En secteurs Nhi et Nhe:**

L'extension des bâtiments existants :

L'emprise au sol des extensions ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Le calcul des extensions s'effectue à compter de la date d'approbation du présent PLU.

##### **En secteur Nhv :**

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

#### Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Sans objet.

### SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Chapitre 1: Volumétrie et implantations des constructions

##### 1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :

##### **En secteurs Nhi et Nhv :**

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

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

•Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou

exceptionnels autorisés ;

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

**En secteur Nhe :** implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour:

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- Des raisons de sécurité routière;
- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- La gestion du stationnement

### 1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

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

### 1.3 Coefficient d'emprise au sol

**En tous secteurs :**

L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**En secteur Nhi :**

L'extension des constructions existantes ne peut pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**En secteur Nhv:**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 15 % de la surface totale du terrain.

**En secteur Nhe :**

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

## 1.4 Hauteurs

**En tous secteurs :**

La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**En secteurs Nhi et Nhe :**

Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**En secteur Nhv :**

La hauteur des bâtiments est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

## 1.5 Densité de construction

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 2.2.1 Aspect des constructions

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

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

## 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

### En tous secteurs :

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux

- En cherchant la simplicité des formes et des structures

- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

### En tous secteurs, sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;

- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### En secteur Nhi:

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité. Elles peuvent être constituées par :

- Un grillage doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.

- Un muret en pierre ou enduit d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage.

### En secteur Nhe et Nhv :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants et haies qu'il convient de maintenir ou d'entretenir ;

- Grillage souple à maille carrée sur piquets fins en acier peint ou bois, doublé ou non d'une haie ;

- Piquets de bois doublés de fil barbelés,

- Haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m. Toutefois, la hauteur des éventuelles clôtures en maçonnerie de pierres apparentes pourra atteindre 2,00m.

## 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

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

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

- ✓ haies végétales d'essence locale ;

- ✓ grillage simple de teinte sombre sur poteaux en bois d'une hauteur

- maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel ;
- ✓ muret de pierres sèches non cimentées.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### **Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.1 Espaces à planter**

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

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

##### **En secteur Nhi :**

Les espaces plantés représenteront 15 % de la surface aménagée minimum.

#### **3.2 Plantations existantes :**

##### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

##### **Eléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en

péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

##### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

•Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

•Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.



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

## Chapitre 2: Desserte par les réseaux

### 2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement

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

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

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

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

### 2.2. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.