

**COMMUNE DE  
BRIGNOGAN-PLAGES**

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2002  
Arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal du 20 février 2008  
Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du **25 mai 2009**  
**Exécutoire le 27 juillet 2009**

***Règlement***

---

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHA, UHB, UHC ET UHD.</b> .....	<b>10</b>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....	10
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	12
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT</b> .....	<b>17</b>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....	17
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	18
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP</b> .....	<b>23</b>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....	23
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	23
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>25</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUHB, 1AUHC, 1AUI, 1AUL, 2AUH.</b> .....	<b>26</b>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....	27
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	29
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	33
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>34</b>
<b>PROJET DE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</b> .....	<b>35</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	35
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	38
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	41
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b> .....	<b>42</b>
<b>PROJET DE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, NB, NH, NASS, NZH, NC, ET NS</b> .....	<b>43</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	44
SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	47

## INTRODUCTION

Le règlement est rédigé conformément au Code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

### Il doit :

- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives (articles 6 et 7).

### Il peut :

- déterminer l'affectation dominante des sols par zones, selon les catégories prévues à l'article R.123-4, en précisant l'usage principal qui peut être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation (*articles 1 et 2*);
- édicter les prescriptions relatives à l'accès, la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains (*articles 3, 4 et 5*) ;
- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions (*article 8*) ;
- édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur (*articles 9, 10 et 11*) ;
- édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matières de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs (*articles 12 et 13*) ;
- fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone (*article 14*) ;
- fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera accordé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cette condition peut empêcher, dans certains cas, d'utiliser la totalité des possibilités envisageables, si une règle s'oppose à d'autres.

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

1. les clôtures,
2. les démolitions,
3. les coupes et abattages d'arbres,
4. les défrichements,
5. les constructions -habitations, hôtels, équipements collectifs, artisanat et commerce, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, parcs de stationnement, constructions à usage agricole...,
6. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
7. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
8. le stationnement des caravanes isolées (plus de trois mois),
9. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
10. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules....

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les articles 3 à 14, rédigés pour chaque zone du présent règlement, ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général, telles que les églises, les équipements techniques – transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, réservoirs d'eau potable, abris pour arrêt de transport collectif, clochers, mats, pylônes, antennes... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

2. Ce règlement se substitue aux dispositions des articles du règlement national d'urbanisme (R.111-2 à R.111-24), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces articles.

3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :

- des servitudes d'utilité publique et notamment du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine
- des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains, et plus particulièrement de ceux qui sont au Domaine Public Maritime,
- de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
- De la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- décret n°86-192 du 5 février 1986 : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations, soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4) :

- les zones urbaines, les zones à urbaniser,
- les zones agricoles et les zones naturelles et forestières

Ces zones incluent :

- les emplacements réservés<sup>1</sup> aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-12, R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Les différents chapitres des Titres II et III détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :

- Les zones urbaines sont regroupées en six sous-secteurs **UH<sub>a</sub>, UH<sub>b</sub>, UH<sub>c</sub>, UH<sub>d</sub>, UT et UP**.
- Les zones à urbaniser sont regroupées en cinq sous-secteurs : **1AUH<sub>b</sub>, 1AUH<sub>c</sub>, 1AUL, 2AUH<sub>b</sub>, et 2AUH<sub>c</sub>**.

Les différents chapitres des Titres IV et V détaillent les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles :

- La zone agricole est repérée sous le libellé **A**, elle comprend un sous-secteur **Ac** couvrant les coupures d'urbanisation.
- La zone naturelle **N**, équipés ou non, est à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend quatre sous-secteurs **Ns, Nc, Nz<sub>h</sub>, Nb, Nass et Nh**.

Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

---

<sup>1</sup> 13 emplacements réservés ont été identifiés sur la commune : voir document graphique

**TABLEAU DES NOMENCLATURES DES DIFFERENTES ZONES DU PLU INDICANT LA DESTINATION  
CORRESPONDANTE**

<b>Zone urbaine</b>	
<b>UH</b>	secteurs consacrés à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation
	<b>UH<sub>a</sub></b> secteurs d'urbanisation dense en ordre continu
	<b>UH<sub>b</sub></b> secteurs d'urbanisation moyennement dense en ordre continu ou discontinu
	<b>UH<sub>c</sub></b> secteurs d'urbanisation peu dense en ordre discontinu
	<b>UH<sub>d</sub></b> secteurs d'urbanisation aérée à l'intérieur desquelles il est souhaitable de préserver des percées visuelles
<b>UT</b>	secteurs consacrés à l'activité touristique
	<b>UT1</b> secteurs consacrés uniquement à l'accueil des constructions et installations liées à l'hôtellerie et la restauration
<b>UP</b>	secteurs maritime et terrestre consacrés à l'accueil des activités portuaires

<b>Zone à urbaniser</b>	
<b>AUh</b>	secteurs à vocation d'habitat et des activités compatibles avec cette vocation
	<b>1AUH<sub>b</sub></b> –                      secteurs à vocation d'habitat et des activités compatibles avec cette vocation : ouverts à l'urbanisation.
	<b>2AUh</b> secteurs à vocation d'habitat et des activités compatibles avec cette vocation : urbanisables à moyen ou long terme (après modification du P.L.U)
<b>AUi</b>	secteur à vocation d'activités artisanales et commerciales
<b>AUL</b>	secteurs à vocation de loisirs et de tourisme, réservés aux constructions et installations nécessaires aux besoins d'un terrain organisé de camping et de caravaning, autorisant les habitations légères de loisirs (HLL)

<b>Zone agricole et naturelle</b>	
<b>A</b>	secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
	<b>Ac</b> secteur agricole couvrant les coupures d'urbanisation prévues par l'article L146-2
<b>N</b>	secteurs équipés ou non, à protéger en application de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme
	<b>Nb</b> secteurs d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs
	<b>Nzh</b> secteur délimitant les zones humides
	<b>Nc</b> secteur naturel couvrant les coupures d'urbanisation prévues par l'article L146-2
	<b>Ns</b> secteurs délimitant les espaces littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (loi littoral)
	<b>Nass</b> secteur réservé aux installations d'assainissement et à leurs extensions
	<b>Nh</b> secteurs permettant, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole, l'évolution des constructions isolées existantes.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

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

#### **ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction est admise sur le même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit. (L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique.)

#### **ARTICLE 6 : PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES.**

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

#### **ARTICLE 7 – LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

1. Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

3. Les lotissements à usage :

- d'habitation,
- d'activités.

4. les installations classées :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation.

5. Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

6. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,

- les parcs résidentiels de loisirs.

7. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les surfaces bitumées,
- les travaux ayant effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.

8. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

#### **ARTICLE 8 – ESPACES BOISES**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent règlement sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et, quelque soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Plusieurs chapitres constituent ce titre ;

- Chapitre I – règlement applicable à la zone **U** à vocation d'habitat (UHa, UHb, UHc, UHd)
- Chapitre II – règlement applicable à la zone **UT** à vocation d'accueil des activités touristiques
- Chapitre III – règlement applicable à la zone **UP** à vocation d'accueil des activités portuaires

# CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHA, UHB, UHC ET UHD.

## CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites « U ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

La zone **UH** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, et recouvre le bourg, les villages ou hameaux à dominante non agricole, définis comme étant susceptibles de se développer.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **UHa** correspond aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité ; il s'agit du cœur du bourg de Brignogan-Plages.
- **Uhb** correspond aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de moyenne densité, localisées d'une part au bourg et dans la 1<sup>ère</sup> couronne d'extension du centre.
- **Uhc** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, peu denses, localisées dans les extensions du bourg, ainsi que dans des villages et quartiers qui se sont développés en dehors du bourg.
- **Uhd** correspondant aux zones d'habitat de densité faible à l'intérieur desquelles il est souhaitable de préserver des percées visuelles.

Dans ces zones sont admis les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, les lotissements à usage d'habitation, les constructions affectées à des activités artisanales, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### RAPPEL,

Les secteurs compris dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques naturels submersion marine (zones rouges, bleues et vertes reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même plan de prévention des risques

A l'intérieur de ces zones, les différentes utilisations du sol (constructions, travaux, aménagements, activités,...) doivent prendre en compte le phénomène de submersion. Chaque mode d'occupations et d'utilisations du sol fait l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement du PPR-SM qui est intégré dans la dernière partie des annexes relative aux servitudes d'utilité publique.

**Les dispositions du PPR -SM intéressent les différentes utilisations du sol.** Elles portent :

- d'une part, sur les prescriptions et les recommandations dont sont assorties les différentes utilisations du sol dès lors qu'elles sont autorisées.
- d'autre part, sur les autorisations- avec ou sans réserve- le cas échéant

**Les différents travaux et interventions** soumis à ces dispositions situés sous la cote de référence + 30 cm, soumis à ces dispositions doivent, pour ce qui les concerne, inclure de manière explicite dans leurs objectifs et leurs dispositions de :

- ne pas aggraver les risques envers les biens et les personnes à l'occasion d'une submersion,
- diminuer la vulnérabilité existante sans augmenter la vulnérabilité sur d'autres secteurs,

- réduire la vulnérabilité du bâti et de ses équipements à proportion de l'importance de l'opération (pour les travaux susceptible de participer à la réduction de la vulnérabilité).

**sont soumis à autorisation ou déclaration :**

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7<sup>e</sup> de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

**UH.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits en zone UHa, UHb, UHc et UHd:**

- les affouillements ou exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions ;
- les constructions de bâtiments agricoles d'élevage et de bâtiments industriels,
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
  
- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières,
- l'ouverture de terrains, aménagés ou non, pour le camping et l'implantation d'habitat léger de loisirs (mobil-homes et caravanes).

**UH.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- l'extension, la modification des constructions existantes dans la zone, à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- le stationnement des caravanes dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite deux unités au maximum par habitation.

## SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **UH.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

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 acquis sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

### **UH.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

#### **EAU**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires

imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

#### **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Raccordement aux réseaux :**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
- Sont interdits les travaux de branchement liés à des projets de constructions nouvelles et les rénovations nécessitant de faire passer les réseaux par un secteur Ns.

#### **UH.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE.**

De manière générale, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre le traitement et l'élimination des eaux usées (une surface minimum de terrains de 600 m<sup>2</sup> sera exigée en dehors du périmètre du zonage d'assainissement collectif).

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

#### **UH.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

En **secteur UHa**, les constructions doivent être implantées à **la limite de l'emprise des voies**. La construction **en retrait peut être autorisée**, sous réserve que la continuité en limite de l'emprise des voies ait été assurée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture d'une hauteur minimum de 0,80 m et maximum de 1,80 m, de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge. (voir article 11)

En **secteur UHb, UHc et UHd** en présence d'un alignement urbain préexistant, les constructions devront s'aligner sur celui-ci afin de favoriser la continuité urbaine. A défaut, les constructions doivent être édifiées à une **distance de 7 mètres** au minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

A l'angle de deux voies, ces prescriptions ne seront applicables que sur l'une des deux voies.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **UH.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En **secteur UHa**, les constructions doivent être édifiées **en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne **jouster qu'une des limites séparatives** ; dans ce cas, elles doivent respecter une distance minimum de 3,50 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

**En secteur UHb et UHc**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3,50 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

**En secteur UHd**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

**En secteurs UHa, UHb, Uhc et UHd**, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **UH.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal sans que la distance entre les deux bâtiments ne puisse être inférieure à 4 m.

#### **UH.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **UH.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale au faîtage	Hauteur à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse
UHa	14,00	12,00
UHb	11,00	9,00
Uhc et UHd	8,00	6,00

**Dans l'ensemble des zones UH**, les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

#### **UH.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11)**

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. (R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.

Pour l'habitat traditionnel, les toitures devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné proche de 45°. La largeur des pignons devra être inférieure à 8 m. Les expressions contemporaines devront s'inspirer des mêmes principes.

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, chenils, abris, remises etc... réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

### **Clôtures**

#### **Matériaux des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant (notamment avec les habitations situées de part et d'autre du projet) et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voie et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Sont de règle, la simplicité des effets décoratifs (modénatures) et les couleurs neutres des matériaux.

#### **Hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

##### **1 – sur voies et marges de recul par rapport à la voie**

La hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser à 0,80 m surmontés, le cas échéant d'un dispositif à claire-voie de 0m80 de hauteur maximale. Cependant, à titre exceptionnel, pour les murs en pierre qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 1,80 m maximum au-dessus du niveau de la rue dans les secteurs UHa, UHb, UHc et UHd et ne pourra être inférieure à 0,80 m en secteur UHa.

Les grillages sont admis : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m et ils seront obligatoirement implantés en arrière d'une haie plantée au minimum à 1 m du domaine public.

##### **2 – sur limites séparatives**

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité.

### **UH.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle

- en zone UHa, UHb, UHc, UHd : il convient de prévoir 2 places de stationnement par logement.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat collectif ou groupé, il convient de compter 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON de construction avec un minimum d'1 place par logement ainsi qu'une place supplémentaire banalisée pour 2 logements.

Pour les constructions nouvelles à usage de commerces et bureaux : 1 place de stationnement sera exigée pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

*Des adaptations à ces normes pourront être admises en fonction de la nature et de la fréquentation des commerces.*

### **UH.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

Dans l'ensemble des zones UH, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une préférence devant toutefois être donnée aux essences locales.

Une surface minimum de 40% en secteur UHb et de 60% en secteur UHc et UHd sera réservée aux espaces libres et plantations pour les constructions individuelles et opérations groupées. Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces libres et plantations dans le secteur UHa, excepté pour les opérations groupées qui devront également respecter une surface minimum de 40% d'espaces verts communs, mais, compte-tenu des objectifs du renouvellement urbain annoncé dans le PADD, les pétitionnaires soigneront cependant le volet paysager du projet présenté. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum pour 150 m<sup>2</sup> de surface aménagée sera imposée.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UH.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**En secteurs UHa, UHb,** il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

**En secteur UHc,** le C.O.S. est fixé à 0,30.

**En secteur UHd,** le C.O.S. est fixé à 0,15.



## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UT** est destinée à recevoir toutes les constructions et installations liées à l'activité touristique (hôtellerie, restauration, hébergements touristiques, équipements sportifs et de loisirs...)

La zone **UT1** est destinée à recevoir uniquement les constructions et installations liées à l'hôtellerie et la restauration.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

#### UT.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits en zone UT et UT1 :

- les constructions, lotissements, groupes d'habitations, travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec le caractère du secteur et les modalités définies à l'article UT2,
- les changements d'affectation du bâti existant incompatibles avec les activités de la zone,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisir soumis à autorisation préalable,
- les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'extension de carrières,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

#### UT.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admises en UT sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- Les constructions et installations à des fins d'accueil touristique tels que les hôtels, restaurants, café, hébergements touristiques (centre de vacances...) et équipements de sports et de loisirs (centre nautique...).
- Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage à la condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement d'une construction à vocation touristique autorisée dans la zone.

##### Sont admises en UT1 sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- Les constructions et installations à des fins d'accueil touristique uniquement liées à l'hôtellerie et la restauration (cafés, restaurants, hôtels).

- Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage à la condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement d'une construction à vocation touristique autorisée dans la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **UT.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

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 acquis sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

### **UT.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

#### **EAU**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

### **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

### **Raccordement aux réseaux :**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
- Sont interdits les travaux de branchement liés à des projets de constructions nouvelles et les rénovations nécessitant de faire passer les réseaux par un secteur Ns.

**UT.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE.**

Article non réglementé

### **UT.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 7 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **UT.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **UT.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Une distance minimale de 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **UT.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **UT.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment ou ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale au faîtage
UT et UT1	11,00

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

**UT.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11)**

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. (*R.111-21 du Code de l'urbanisme*).

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.

Pour les constructions traditionnelles, les toitures devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné plus proche de 30° que de 45°. La largeur des pignons devra être inférieure à 7 m. Les expressions contemporaines devront s'inspirer des mêmes principes.

Les constructions d'annexes telles que les clapiers, poulaillers, niches, chenils, abris, remises etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **Clôtures**

#### **Matériaux des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant (notamment avec les habitations situées de part et d'autre du projet) et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voie et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Sont de règle, la simplicité des effets décoratifs (modénatures) et les couleurs neutres des matériaux.

### **Hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

#### **1 – sur voies et marges de recul par rapport à la voie**

La hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 m surmontés, le cas échéant d'un dispositif à claire-voie de 0,80 m de hauteur maximale. Cependant, à titre exceptionnel, pour les murs en pierre qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 1,80 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

Les grillages sont admis : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m et ils seront obligatoirement doublés d'une haie plantée au minimum à 1 m du domaine public.

#### **2 – sur limites séparatives**

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité.

### **UT.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Pour les constructions nouvelles à usage de commerce et bureau : 1 place de stationnement sera prévue pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

Des adaptations à ces normes pourront être admises en fonction de la nature et de la fréquentation des commerces :

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

3 places supplémentaires seront prévues par commerce à destination du personnel et des véhicules de services.

### **UT.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

Dans l'ensemble des zones UT, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Une surface minimum de 20% sera réservée aux espaces libres et plantations.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **UT.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UP** est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics et privés, de pêche ou de plaisance, liés à l'activité du Port.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

#### UP.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Sont interdits** les constructions, équipements et installations de toute nature compromettant l'activité portuaire.

#### UP.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont notamment admis en UP sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature, liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement.

Peuvent être autorisées lorsqu'elles ne compromettent pas l'utilisation future du secteur :

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en secteur UP est justifiée par des considérations techniques.

### SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### UP.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En **secteur UP**, les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 3,50 m** par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **UP.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3,50 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

- Chapitre I – règlement applicable aux zones **AU** (1AUHb, 1AUHc, 1AUi, 1AUL, 2AUHb et 2AUHc), secteurs à ouvrir à l'urbanisation.

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUHb, 1AUHc, 1AUi, 1AUL, 2AUH.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme définit ces zones : « peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Le Plan Local d'Urbanisme distingue les zones 1AU et 2AU :

- Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Les zones 2AU nécessitent une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Afin de tenir compte des spécificités locales, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **1AUHb**, zone à vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Une fois aménagées, les zones 1AUHb deviendront des zones UHb.
- **1AUHc**, zone à vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Une fois aménagées, les zones 1AUHc deviendront des zones UHc.
- **1AUi**, zone à vocation d'accueil des activités artisanales, commerciales et de services,
- **1AUL**, zone à vocation de loisirs et de tourisme, réservée aux constructions et installations nécessaires aux besoins d'un terrain organisé de camping et de caravaning, autorisant les habitations légères de loisirs d'accueil (HLL).
- **2AUh**, zones à vocation d'habitat urbanisable à moyen ou long terme. Aucune règle d'urbanisme n'a été définie pour ces secteurs, puisque leur aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### RAPPEL

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront admises dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code de l'urbanisme.

Les secteurs compris dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques naturels submersion marine (zones rouges, bleues et vertes reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même plan de prévention des risques

A l'intérieur de ces zones, les différentes utilisations du sol (constructions, travaux, aménagements, activités,...) doivent prendre en compte le phénomène de submersion. Chaque mode d'occupations et d'utilisations du sol fait l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement du PPR-SM qui est intégré dans la dernière partie des annexes relative aux servitudes d'utilité publique.

**Les dispositions du PPR-SM intéressent les différentes utilisations du sol.** Elles portent :

- d'une part, sur les prescriptions et les recommandations dont sont assorties les différentes utilisations du sol dès lors qu'elles sont autorisées.
- d'autre part, sur les autorisations- avec ou sans réserve- le cas échéant

**Les différents travaux et interventions** soumis à ces dispositions situés sous la côte de référence + 30 cm, soumis à ces dispositions doivent, pour ce qui les concerne, inclure de manière explicite dans leurs objectifs et leurs dispositions de :

- ne pas aggraver les risques envers les biens et les personnes à l'occasion d'une submersion,
- diminuer la vulnérabilité existante sans augmenter la vulnérabilité sur d'autres secteurs,
- réduire la vulnérabilité du bâti et de ses équipements à proportion de l'importance de l'opération (pour les travaux susceptible de participer à la réduction de la vulnérabilité).

**Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :**

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U.comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

### AU.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones **1AUHb** et **1AUHc** définies, sont interdits :

- les constructions, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur,
- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à un permis de construire ou une autorisation d'occupation du sol,

- la construction de bâtiments agricoles d'élevage,
- l'ouverture ou l'extension de carrières,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules,
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'arrêté du 11 juillet 1988 ;
- la réalisation de dépendances et annexes (abris de jardin, garages,...) avant la construction principale.

En **1AUi**, tout mode d'occupation du sol qui n'est pas expressément mentionné à l'article suivant est interdit.

En **1AUL**, tout mode d'occupation du sol qui n'est pas expressément mentionné à l'article suivant est interdit.

Et notamment, conformément aux dispositions de l'article L.146-4-III du Code de l'urbanisme, l'installation d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs est interdite dans les espaces compris dans la bande littorale de 100 mètres.

## **AU.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans les secteurs 1AU**, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées, si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de l'espace (article L.121 du Code de l'urbanisme), dans le respect des orientations d'aménagement définis pour chaque secteur.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

**Dans l'ensemble des secteurs 1AU et 2AU** sont notamment admis :

- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes,
- les restaurations des bâtiments existants, en continuité avec le bâti existant, sauf raison technique contraire,
- les annexes et dépendances liées à une construction existante, sous réserve d'une intégration satisfaisante
- les reconstructions de bâtiments dont il ne reste que les murs porteurs,
- les extensions des constructions existantes en continuité avec le bâti existant,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...),

En **1AUH**, peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis en secteur UH.

En **1AUL**, sont admis : les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisir et les constructions et installations nécessaires aux activités du secteur.

En **1AUi**, sont admises :

- les nouvelles constructions à usage artisanal, industriel, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, services et de commerces, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- l'extension, la modification des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations existantes dans la zone. Ce type de construction devra être intégré au bâtiment d'exploitation,
- les annexes,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).

**Dans les secteurs 2AU**, la constructibilité est subordonnée soit à une révision soit à une modification du PLU. (article R.123-6 du Code de l'urbanisme). Toutefois, sont admis l'aménagement ou l'extension des locaux existants.

## SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **AU.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins dans des conditions répondant

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

### **AU.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERALE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

#### **EAU**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. Ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

### **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

### **Raccordement aux réseaux :**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
- Sont interdits les travaux de branchement liés à des projets de constructions nouvelles et les rénovations nécessitant de faire passer les réseaux par un secteur Ns.

### **AU.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE.**

De manière générale, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre le traitement et l'élimination des eaux usées (minimum de 600 m<sup>2</sup>, hors périmètre du zonage d'assainissement collectif).

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

### **AU.6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

En **secteurs 1AUHb, 1AUHc, 1AUi et 1AUL**, les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 7 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **AU.7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En **secteur 1AUHb**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3,50 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

En **secteurs 1AUhc, 1AUi, 1AUL**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **AU.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal sans que la distance entre les deux bâtiments ne puisse être inférieure à 4 m.

#### **AU.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **AU.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment ou ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale au faîtage	Hauteur à l'égout de la toiture
1AUHb, 1AUi, 1AUt	11,00	9,00
1AUHc, 1AUL	9,00	6,00

**Dans l'ensemble des zones**, les constructions à caractère exceptionnel, tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

**AU.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11)**

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. (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.

Pour l'habitat traditionnel, les toitures devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné plus proche de 30° que de 45°. La largeur des pignons devra être inférieure à 8 m. Les expressions contemporaines devront s'inspirer des mêmes principes.

Les constructions d'annexe telles que les clapiers, poulaillers, niches, chenils, abris, remises etc... réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

## **Clôtures**

### **Matériaux des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant (notamment avec les habitations situées de part et d'autre du projet) et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voie et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Sont de règle, la simplicité des effets décoratifs (modénatures) et les couleurs neutres des matériaux.

### **Hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

#### **1 – sur voies et marges de recul par rapport à la voie**

La hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 m surmontés, le cas échéant d'un dispositif à claire-voie de 0,80 m de hauteur maximale. Cependant, à titre exceptionnel, pour les murs en pierre qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 1,80 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

Les grillages sont admis : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m et ils seront obligatoirement implantés en arrière d'une haie plantée implantée au minimum à 1 m du domaine public.

#### **2 – sur limites séparatives**

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité.

## **AU.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 3 places seront réservées par logement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à usage d'habitat collectif ou groupé, il convient de compter 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON de construction, avec un minimum d'1 place par logement, ainsi qu'une place supplémentaire banalisée pour 4 logements.

Pour les constructions nouvelles à usage de commerces et bureaux : 1 place de stationnement sera exigé pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

Des adaptations à ces normes pourront être admises en fonction de la nature et de la fréquentation des commerces :

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre ;



- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage industriel et artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement (ou encore 30% de la SHOB).

#### **AU.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

Dans l'ensemble des zones AU, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Une surface minimum de 40% en secteur 1AUHb et de 60% en secteurs 1AUHc et 1AUL sera réservée aux espaces libres et plantations. En secteur 1AUi, une surface minimum de 20% sera réservée aux espaces libres et plantations.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **AU.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A  
LA ZONE AGRICOLE**

# PROJET DE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** est constituée par les parties du territoire communal destinées aux activités agricoles, aux constructions et équipements liés à ces activités.

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont **seules** autorisées dans cette zone (article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Elle comporte un sous-secteur **Ac** couvrant les coupures de l'urbanisation prévues à l'article L146-2 du code de l'urbanisme.

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

### RAPPEL,

Les secteurs compris dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles submersion marine (zones rouges, bleues et vertes reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même plan de prévention des risques

A l'intérieur de ces zones, les différentes utilisations du sol (constructions, travaux, aménagements, activités,...) doivent prendre en compte le phénomène de submersion. Chaque mode d'occupations et d'utilisations du sol fait l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement du PPRI qui est intégré dans la dernière partie des annexes relative aux servitudes d'utilité publique.

**Les dispositions du PPR-SM intéressent les différentes utilisations du sol.** Elles portent :

- d'une part, sur les prescriptions et les recommandations dont sont assorties les différentes utilisations du sol dès lors qu'elles sont autorisées.
- d'autre part, sur les autorisations- avec ou sans réserve- le cas échéant

**Les différents travaux et interventions** soumis à ces dispositions situés sous la côte de référence + 30 cm, soumis à ces dispositions doivent, pour ce qui les concerne, inclure de manière explicite dans leurs objectifs et leurs dispositions de :

- ne pas aggraver les risques envers les biens et les personnes à l'occasion d'une submersion,
- diminuer la vulnérabilité existante sans augmenter la vulnérabilité sur d'autres secteurs,
- réduire la vulnérabilité du bâti et de ses équipements à proportion de l'importance de l'opération (pour les travaux susceptible de participer à la réduction de la vulnérabilité).

**Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :**

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7<sup>e</sup> de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions des articles L.146-2, L.146-4-I, L.146-4-II et L.146-4-III du Code de l'urbanisme sont applicables.

## **ARTICLE A 1- : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **ARTICLE A 1-1- : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

En zone A, sont interdits notamment :

1. tout aménagement non directement lié à l'activité agricole et susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement ;
2. les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
3. les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de service, d'entrepôt commercial ou industriel, de stationnement, de tourisme et de loisirs, à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
4. les installations classées non liées à l'activité agricole ;
5. les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisir soumis à autorisation ;
6. le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ;
7. les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
8. les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules ;

### **A1-2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC**

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions autres que ceux visés à l'article A2 -2.

Sont en outre **interdites dans l'ensemble de la zone A** :

sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, autorisées par ailleurs à l'article A2 (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique, suivant les modalités fixées par l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme).

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **ARTICLE A 2-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Sont admis en zone **A** :

1. les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liées et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, en continuité du siège d'exploitation concerné, sauf nécessité technique contraire justifiée, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés au logement des

- animaux...). En cas d'impossibilité technique d'implanter le logement en continuité du siège, il pourra être autorisé en continuité d'une partie actuellement urbanisée de la commune ;
2. la construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et leurs extensions limitées, sous réserve qu'ils soient implantés en continuité ou à proximité immédiate de l'habitation principale ;
  3. certaines installations telles que les gîtes ruraux, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping... dans la mesure où elles constituent un complément d'activité d'un agriculteur, qui reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation ;
  4. la reconstruction à l'identique sur une même propriété d'un bâtiment détruit après sinistre ou frappé d'alignement ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur ;
  5. les exhaussements et les affouillements du sol ;
  6. les aires de stationnement liées à une activité existante,
  7. les installations annexes nécessaires et directement liées à la prospection des ressources minières ;
  8. les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, notamment de stockage ou de traitement des déchets, et les installations qui y sont liées, sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée ;
  9. la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales imposée au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou la protection contre les incendies.

#### **ARTICLE A 2-2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac**

Sont admis en zone **Ac** :

1. la restructuration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste 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 à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ;
2. la reconstruction à l'identique sur une même propriété d'un bâtiment détruit après sinistre ou frappé d'alignement ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur ;
3. les exhaussements et les affouillements du sol ;
4. les aires de stationnement liées à une activité existante,
5. les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, notamment de stockage ou de traitement des déchets, et les installations qui y sont liées sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée ;
6. la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales imposée au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou la protection contre les incendies.

## SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

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 acquis sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions nouvelles ou les réhabilitations nécessitant de créer un accès en zone Ns, excepté dans le cas de l'implantation d'équipements publics, sont interdites.

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

### **ARTICLE A.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

#### **EAU**

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

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut,

elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

#### **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

#### **RACCORDEMENT AUX RESEAUX :**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation

#### **ARTICLE A.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

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

## **ARTICLE A.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'article R.111-16 du Code de l'urbanisme s'applique.

« Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. »

## **ARTICLE A.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE A.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées n'est pas limitée.

Les bâtiments à usage d'habitation (logement de fonction) n'excéderont pas 8,00 m au faîtage.

## **ARTICLE A.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11**

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. (*R.111-21 du Code de l'urbanisme*).

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.

Pour l'habitat traditionnel, les toitures devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné plus proche de 30° que de 45°. La largeur des pignons devra être inférieure à 8 m. Les expressions contemporaines devront s'inspirer des mêmes principes.

Les constructions d'annexes telles que les clapiers, poulaillers, niches, chenils, abris, remises etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

## **Clôtures**

### **Matériaux des clôtures sur voies et sur limites séparatives**



Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant (notamment avec les habitations situées de part et d'autre du projet) et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierres, par des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Sont de règle, la simplicité des effets décoratifs (modénatures) et les couleurs neutres des matériaux.

### **Hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

#### **1 – sur voies et marges de recul par rapport à la voie**

La hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 m surmontés, le cas échéant d'un dispositif à claire-voie de 0m80 de hauteur maximale. Cependant, à titre exceptionnel, pour les murs en pierre qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 1,80 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

Les grillages sont admis : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m et ils seront obligatoirement implantés en arrière d'une haie plantée implantée au minimum à 1 m du domaine public.

#### **2 – sur limites séparatives**

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité.

### **ARTICLE A.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne détériore pas le caractère des lieux. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **ARTICLE A.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

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

Des plantations d'essences locales (arbres et arbustes formant écran de verdure) devront être réalisées en accompagnement des bâtiments agricoles, notamment dans les marges d'isolement des installations classées ou entre deux constructions implantées de part et d'autre de limites séparatives (voir article A.7).

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section 2 du présent chapitre.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

# PROJET DE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, Nb, Nh, Nass, Nzh, Nc, ET Ns

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle et forestière. « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R.123-8 du Code de l'urbanisme). Elle couvre les sites les plus sensibles de la commune.

Elle comporte quatre sous-secteurs :

- Nb qui permet, sous certaines conditions, l'installation d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs,
- Nh qui permet, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution des constructions existantes,
- Nass, réservé aux constructions et installations liées au traitement des eaux usées.
- Nzh, délimitant les zones humides.
- Nc, couvrant les coupures d'urbanisation prévues par l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme.
- Ns délimitant les espaces littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme.

## RAPPEL,

Les secteurs compris dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques naturels submersion marine (zones rouges, bleues et vertes reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même plan de prévention des risques

A l'intérieur de ces zones, les différentes utilisations du sol (constructions, travaux, aménagements, activités,...) doivent prendre en compte le phénomène de submersion. Chaque mode d'occupations et d'utilisations du sol fait l'objet de prescriptions particulières précisées dans le règlement du PPR-SM qui est intégré dans la dernière partie des annexes relative aux servitudes d'utilité publique.

**Les dispositions du PPR-SM intéressent les différentes utilisations du sol.** Elles portent :

- d'une part, sur les prescriptions et les recommandations dont sont assorties les différentes utilisations du sol dès lors qu'elles sont autorisées.
- d'autre part, sur les autorisations- avec ou sans réserve- le cas échéant

**Les différents travaux et interventions** soumis à ces dispositions situés sous la côte de référence + 30 cm, soumis à ces dispositions doivent, pour ce qui les concerne, inclure de manière explicite dans leurs objectifs et leurs dispositions de :

- ne pas aggraver les risques envers les biens et les personnes à l'occasion d'une submersion,
- diminuer la vulnérabilité existante sans augmenter la vulnérabilité sur d'autres secteurs,
- réduire la vulnérabilité du bâti et de ses équipements à proportion de l'importance de l'opération (pour les travaux susceptible de participer à la réduction de la vulnérabilité).

**Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :**

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions des articles L.146-2, L.146-4-I, L.146-4-II et L.146-4-III du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

### ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### N1-1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Sont interdits

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2 -1.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf:
  - dans les bâtiments existants, régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés ou non, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'implantation d'habitations légères de loisir groupées ou isolées.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Sur une bande de 100 m à compte de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique, suivant les modalités fixées par l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme), autorisées par ailleurs à l'article N.2.

#### N1-2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nb

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions à l'exception de ceux admis à l'article N2 -2.

#### N1-3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions autres que ceux visés à l'article N2 -3.

#### **N1-4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nass**

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2 -5.

#### **N1-5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZH**

Sont interdits tout affouillement et exhaussement de sol, sauf exception motivée, ainsi que tous les équipements, aménagements et constructions

#### **N1- 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nc**

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2 -6.

#### **N1-7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS**

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2 -4.

### **ARTICLE N 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 - Dispositions applicables à la zone N**

Sont admis en zone N :

1. La restauration des habitations existantes ;
2. Les extensions mesurées des constructions existantes en continuité avec le bâti, dans la limite de 30% de la SHON dont la surface cumulée (existant + extension) n'excédera pas un plafond de 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions existantes d'une SHON, inférieure à 75 m<sup>2</sup>, un minimum de 30 m<sup>2</sup> sera admis en remplacement de la règle des 30%.
3. Le changement de destination, avec restauration, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.
4. Les constructions d'annexes, de garages et de piscines, couvertes ou non, liés à une construction existante, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON; sous réserve d'une intégration satisfaisante.
5. Sur les parcelles non-bâties, les abris de jardin qui ne devront pas comprendre d'installations sanitaires fixes et dont la SHON n'excède pas 6 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50m. Il ne sera pas autorisé plus d'un abri de jardin par parcelle ni aucune extension.
6. les aires de stationnement ;
7. Les ouvrages techniques ou exceptionnels ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserve que leur nature justifie l'implantation en N, en particulier les équipements publics d'intérêt général et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, de même que la construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs d'intérêt général (téléphone, réseaux d'énergie, transformateur EDF, Eaux et assainissement...).
8. Les affouillements et exhaussements, s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.
9. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces au public et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

## **2 - Dispositions applicables à la zone Nb**

Sont admises en zone Nb :

1. 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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
2. Les constructions légères, liées aux besoins des activités de sports, de loisirs, d'attraction ou d'espaces verts sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement.
3. Les aires de stationnement.
4. L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la SHON.

## **3 - Dispositions applicables à la zone Nh**

Sont admis en zone Nh :

1. La restauration des habitations existantes ;
2. Les extensions mesurées des constructions existantes, en continuité avec le bâti, dans la limite de 30% de la SHON dont la surface cumulée (existant + extension) n'excèdera pas un plafond de 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions existantes d'une SHON, inférieure à 75 m<sup>2</sup>, un minimum de 30 m<sup>2</sup> sera admis en remplacement de la règle des 30%.
3. Le changement de destination, avec restauration des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.
4. Les constructions d'annexes, de garages et de piscines, couvertes ou non, liés à une construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON; sous réserve d'une intégration satisfaisante.
5. Sur les parcelles non-bâties, les abris de jardin, qui ne devront pas comprendre d'installations sanitaires fixes et dont la SHON n'excède pas 6 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50m. Il ne sera pas autorisé plus d'un abri de jardin par parcelle ni aucune extension.
6. L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent.

## **4 - Dispositions applicables à la zone Nass**

Sont admises en zone Nass :

1. Les ouvrages techniques, constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et notamment au traitement des eaux usées (stations d'épuration et locaux techniques).
4. L'extension des équipements de service public existants.

## **5 - Dispositions applicables à la zone Nc**

Sont admises en zone Nc :

1. La restauration des habitations existantes ;
2. Les extensions mesurées des constructions existantes en continuité avec le bâti, dans la limite de 30% de la SHON dont la surface cumulée (existant + extension) n'excèdera pas un plafond de 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions existantes d'une SHON, inférieure à 75 m<sup>2</sup>, un minimum de 30 m<sup>2</sup> sera admis en remplacement de la règle des 30%.
3. Les constructions d'annexes, de garages et de piscines, couvertes ou non, liés à une construction existante, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON; sous réserve d'une intégration satisfaisante.
4. Les aires naturelles de stationnement.

## **6- Dispositions applicables à la zone Ns**

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements

légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets immobiliers 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 la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. 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 irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carré de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau, liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
4. les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti, reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 3 doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

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

6. à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liée à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

## SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE N.3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

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 acquis sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions nouvelles ou les réhabilitations nécessitant de créer un accès en zone Ns, exceptés dans le cas de l'implantation d'équipements publics sont interdites.

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

#### **ARTICLE N.4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERALE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

#### **EAU**

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

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.



A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

**RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

**RACCORDEMENT AUX RESEAUX :**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
- Sont interdits les travaux de branchement liés à des projets de constructions nouvelles et les rénovations nécessitant de faire passer les réseaux par un secteur Ns.

**ARTICLE N.5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE**

Article non réglementé.

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 10 m (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci). Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elle ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur au faitage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux autres types de constructions.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE N.8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE N.9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE N.10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sauf raisons techniques contraires, la hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8,00 m au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux autres types de constructions.

## **ARTICLE N.11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU I DE L'ARTICLE R. 123-11**

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. (*R. 111-21 du Code de l'urbanisme*).

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.

Pour l'habitat traditionnel, les toitures devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné plus proche de 30° que de 45°. La largeur des pignons devra être inférieure à 8 m. Les expressions contemporaines devront s'inspirer des mêmes principes.

Les constructions d'annexes telles que les clapiers, poulaillers, niches, chenils, abris, remises etc... réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

### **Clôtures**

#### **Matériaux des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant (notamment avec les habitations situées de part et d'autre du projet) et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voies et marges de recul seront constituées par un mur de pierres, par des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront être constituées par des talutages ou des écrans végétaux.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Sont de règle, la simplicité des effets décoratifs (modénatures) et les couleurs neutres des matériaux.

#### **Hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

##### **1 – sur voies et marges de recul par rapport à la voie**

La hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 m surmontés, le cas échéant d'un dispositif à claire-voie de 0m80 de hauteur maximale. Cependant, à titre exceptionnel, pour les murs en pierre qui assurent une liaison avec l'environnement bâti, leur hauteur pourra être portée à 1,80 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

Les grillages sont admis : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m et ils seront obligatoirement implantés en arrière d'une haie plantée implantée au minimum à 1 m du domaine public.

## **2 – sur limites séparatives**

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité.

### **ARTICLE N.12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux utilisations et occupations du sol admises à l'article N-2 sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **ARTICLE N.13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

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

### **ARTICLE N.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## **ANNEXE : COMPLEMENT A L'ARTICLE 11 DES ZONES U ET AU**

### Les constructions nouvelles de maisons et de bureaux d'expression traditionnelle

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictés ci-après.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

#### 1 – L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit :

Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou de lieux).

#### 2 – Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de mur biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèle entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement limité. Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

De préférence le volume principal sera en R+1+comble avec 2 étages maçonnés.

#### 3 – Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges sauf les baies de séjour en rez-de-chaussée.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

#### 4 – Les matériaux- aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les souches de cheminées seront de préférences maçonnées et en prolongement axées sur les murs-pignons.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives de pignons et ne passeront pas devant les souches de cheminée des pignons.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.III-2-1 du Code de l'Urbanisme par le service instructeur. Toutefois en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, l'environnement naturel, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

### Les constructions annexes nouvelles d'expression traditionnelle

Les constructions annexes telles que garages, remise, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.

- Les murs seront soit en pierre, soit en enduits ou encore construits en bardage bois, les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

#### Les constructions nouvelles d'expression contemporaine

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiment traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture contemporaine. Celle-ci participe de l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion dans l'environnement naturel et bâti, notamment les habitations à proximité immédiate, que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

##### 1 – L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit :

Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou de lieux).

##### 2 – Les volumes :

La simplicité des volumes sera imposée avec une hiérarchie entre eux.

Seront autorisées les toitures terrasses, à défaut les toitures à deux pentes seront privilégiées.

##### 3 – Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges sauf les baies de séjour en rez-de-chaussée.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

##### 4 – Les matériaux- aspect :

Les toitures métalliques (zinc, cuivre etc...) devront respecter les mêmes règles de composition simples et hiérarchisés et seront utilisées dans des pentes inférieures à 30°.

Les bardages et panneaux divers métalliques et en bois seront autorisés, ils seront utilisés avec soins dans 1 seul coloris.

##### 5- Les couleurs

Les couleurs vives seront proscrites pour les matériaux de parement. Les couleurs utilisées devront se rapprocher le plus possible du granite de la région.