Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

Règlement littéral

Dossier prescrit le :

10/07/2017

Dossier arrêté le :

02/08/2021

Mis à l'enquête publique :

3/12/2021 – 8/01/2022

Dossier approuvé le :

11/04/2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE *3*

Partie 1 : Dispositions communes à toutes les zones *5*

1. Champs d'application et portée du règlement ____ 6
2. Division du territoire en zones ____ 9
3. Indications figurant sur le plan ____ 10
4. Adaptations mineures ____ 11
5. Constructions à caractère exceptionnel ____ 11
6. Application du Règlement par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ____ 12
7. Réhabilitation des constructions vétustes ____ 12
8. Constructions détruites ou démolies ____ 12
9. Plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome ____ 13
10. Prescriptions liées à la Loi littoral figurant au Plan de zonage ____ 13
11. Effets d'un changement de destination ____ 13
12. Performances énergétiques et énergies renouvelables dans les constructions ____ 13
13. Patrimoine naturel, architectural et urbain, archéologique ____ 13
14. Risque inondation ____ 16
15. Risques sismiques ____ 16
16. Risque sites et sols pollués ____ 17
17. Emplacements réservés ____ 17
18. Permis de démolir ____ 17
19. Secteurs de mixité sociale ____ 17
20. Gestion des espaces végétalisés privatifs ou publics ____ 18
21. Stationnement ____ 18
22. Déchets ____ 19
23. Bande rivulaire avec constructibilité limitée ____ 19
24. Définitions ____ 20

Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines *26*

1. Dispositions particulières à la zone UC ____ 27
2. Dispositions particulières à la zone UB ____ 38
3. Dispositions particulières à la zone UH ____ 48
4. Dispositions particulières à la zone UL ____ 57
5. Dispositions particulières à la zone UT ____ 63

6. Dispositions particulières à la zone UA **70**

Partie 3 : Dispositions applicables aux zones A urbaniser ***78***

Partie 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles ***79***

Partie 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles ***88***

Partie 6 : Annexes ***98***

1. Loi Littoral **98**

PARTIE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. CHAMPS D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Saint-Lunaire** tel que précisé sur les documents graphiques.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme réglemente l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace assujetti à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

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

LES REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Restent applicables les articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R 111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article R 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR anciennement AVAP), ni dans les territoires dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé en application de l'article l 313-1 du Code de l'Urbanisme.

LES AUTRES LEGISLATIONS

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

Se superposent aux règles du PLU :

- La loi n° 86.2. du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L.146-1 à L.146-8, R.146-1 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme dont la rédaction est donnée en annexe au présent règlement).
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans les Annexes du PLU (articles L.151-43 et R.151-51

du Code de l'Urbanisme). Elles comportent notamment les dispositions relatives au Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP)

- Les dispositions des articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens des articles L. 131-1 à L. 131-7 dudit Code.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 Juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 Février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages, et ses décrets d'application.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- Les dispositions des lois "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- La loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- La loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- La loi portant « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique », (Loi ELAN) du 23 novembre 2018
- Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 et au Décret n' 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux

autorisations de travaux :

- Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
- Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévues 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, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Les entités archéologiques :

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC Bretagne, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les projets d'aménagement (code de l'urbanisme) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeurent subordonnés à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

APPRECIATION DES REGLES D'URBANISME POUR LES PROJETS DE LOTISSEMENT OU DE PERMIS GROUPE VALANT DIVISION.

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que : «Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

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

Le règlement du PLU de Saint-Lunaire prévoit que les règles s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement sauf exception prévues dans le règlement des zones.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones, qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés classés (EBC), des zones humides ainsi que des emplacements réservés.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Lorsque la zone comprend des secteurs (Exemple : UX), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (exemple : UXy), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme).

LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

On identifie les zones 1 AU immédiatement constructibles.

Le règlement de la zone 1AU correspond à celui de la zone U ayant le même indice. Exemple : pour le règlement de la zone 1AUB, se référer aux règles relatives à la zone UB.

LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DE PROTECTIONS DITES « ZONES N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943.

Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisés sous conditions.

3. INDICATIONS FIGURANT SUR LE PLAN

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer (EBC) ;
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Les éléments du paysage : haies, talus et arbres remarquables pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après ;
- La localisation du patrimoine et des éléments de paysage préservés au titre du L 151-19 et du L151-23 du CU pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après ;
- Le Site Patrimonial Remarquable dont le règlement est en annexe du PLU
- Les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du CU ;
- Les marges de reculs des constructions de part et d'autre des voies départementales lorsqu'elles s'imposent ;
- Les sentiers de randonnées
- Les sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU ;
- Les secteurs de centralité commerciale, conformément au SCOT, prioritaire pour l'implantation des nouveaux commerces de détail (Sens de l'INSEE, division 47 du code NAF rév.2 de 2008) ;
- La bande rivulaire de 25m protégée de part et d'autre des berges de certains cours d'eau ;
- A titre indicatif, la limite des Espaces Proches du Rivage

4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.

5. CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

- D'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou à la sécurité ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes...) dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différentes zones du

présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

6. APPLICATION DU REGLEMENT PAR RAPPORT AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, ET AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les aménagements nouveaux et constructions nouvelles se feront en compatibilité avec les éventuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation. On différencie :

- Des OAP thématiques qui concernent tout ou partie du territoire communal ;
- Des OAP sectorielles, qui concernent des secteurs délimités du territoire communal.

7. REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

8. CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des règles relatives à la « Volumétrie et implantation des constructions » du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : PPRN, retrait imposé par l'article L 111-1-4, de servitudes aéronautiques, d'un EBC, d'un Emplacement Réservé….
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique
- si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

9. PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS DE L'AERODROME

Au voisinage de l'aérodrome de Dinard-Pleurtuit les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixés par les articles L. 112-3 à L. 112-15 du code de l'urbanisme, et en particulier l'article L. 112-10. Figurent en annexe du PLU l'arrêté interpréfectoral et les zones de bruit cartographiées. Le Plan d'exposition aux bruits s'impose directement aux tiers.

10. PRESCRIPTIONS LIEES A LA LOI LITTORAL FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE

La Commune de Saint-Lunaire est classée comme commune littorale. A ce titre, elle est soumise à la Loi littoral. Le Plan de zonage du PLU fait apparaitre des secteurs particuliers issus de la Loi littoral dont les articles de loi sont rappelés en annexe du présent Règlement.

11. EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

12. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la règlementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés, et du respect des Servitudes d'Utilité Publique annexées au présent PLU (Classement en Site Patrimonial Remarquable d'une partie du territoire notamment).

Les constructions se conformeront aux dispositions règlementaires nationales en matière de règlementation thermique.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

13. PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE

ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides identifiées au Plan de zonage du PLU doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la

qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent Règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Rance Frémur Baie de Beaussais**, approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2013, précise les mesures de protection pour les zones humides qui concernent l'ensemble du territoire communal de Saint-Lunaire :

« Article 3 : Interdire la destruction des zones humides

La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L. 211-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement, est interdite dans tout le périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais », « sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant. »

PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

Les ensembles d'intérêt architectural, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

- Matériaux, jointements, enduits, et peintures : Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.
- La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
- A ce titre, les ouvrages en pierre de taille et/ou en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
- Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.
- Décors et modénatures : Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME DES HAIES ET BOISEMENTS FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

Un maintien des talus et des haies existants :

- L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m est interdit.
- Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.
- Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).
- Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables :

- L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.
- Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

Une préservation des haies avec un entretien périodique :

L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas règlementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
- les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)

- les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale.

LES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-11 DU CU

Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 113 - 1 à L. 113 - 7 et R. 113 - 1 à R. 113 - 14 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme).

14. RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) identifie sur la commune de Saint-Lunaire un risque de submersion marine. Dans les « Zones potentiellement exposées au risque de submersion marine » figurant au Plan de zonage du PLU, les constructions, installations et aménagements devront prendre en compte ce risque afin d'en limiter les impacts. Les dispositions de l'article R.111-22 du CU s'appliquent sur ces zones :

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

15. RISQUES SISMIQUES

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité « faible » (niveau 2). Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

16. RISQUE SITES ET SOLS POLLUES

Pour les terrains identifiés dans le Système d'Information sur les Sols, présentés en annexe du présent PLU, le vendeur ou le bailleur est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur de la localisation (article. L. 125-7 code de l'environnement).

Dans le cadre des demandes de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire doit fournir une attestation établie par un bureau d'études certifie précisant que le projet a fait l'objet d'une étude de sols et que l'usage prévu est compatible avec le secteur.

17. EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

18. PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- s'il est situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;
- s'il est situé en zone UC ;
- s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques ;
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions sont repérées au plan.

Les constructions repérées au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

19. SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont instaurés sur certaines parties des zones urbaines et à urbaniser. Aussi, sur ces secteurs, **pour les programmes de 5 logements** et plus, l'offre sociale devra représenter **au moins 30% des logements produits**, réalisés sous forme de programmes PLUS, PLAI, PSLA, BRS ... Ce pourcentage pourra évoluer pour être compatible avec le PLH.

20. GESTION DES ESPACES VEGETALISES PRIVATIFS OU PUBLICS

L'utilisation de techniques autres que chimiques pour l'entretien des espaces végétalisés qu'ils soient privatifs ou publics est fortement encouragée.

L'usage des produits phytosanitaires sur les voiries, dans les espaces verts, forêts et promenades ouverts au public est interdit.
Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (liste indicative en annexe du PLU).

Dans tous les cas, les plantes invasives dont la liste figure en annexe du PLU sont interdites. Cette liste faisant l'objet de mises à jour régulières, il est recommandé de tenir compte de ces mises à jour.

21. STATIONNEMENT

PRE-EQUIPEMENT ELECTRIQUE DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il sera exigé un minimum de places de stationnement automobiles pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides, conformément aux dispositions L.111-5-2 à -3 et R.111-14-2 à -8 du code de la construction et de l'habitat, à savoir :

	Capacité de l'aire de stationnement > 5 places et ≤à 40 places	**Capacité de l'aire de stationnement > à 40 places**
Logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
«Equipements d'intérêt collectif et services publics», «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire»	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
« Commerce et activités de service»	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le nombre de stationnement créé est inférieur ou égal à 5 places.

La connexion de l'équipement à l'installation électrique du bâtiment, le système de mesure, ainsi que les caractéristiques de dimensionnement des installations devront être conforment aux articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitat, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application de ces articles.

AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

22. DECHETS

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

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

Les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

23. BANDE RIVULAIRE AVEC CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Certains cours d'eau, et notamment le Crévelin, font l'objet d'une protection renforcée : aussi, en zone A et N, dans la bande rivulaire de 25m de part et d'autre des berges identifiée au plan, seules les extensions et constructions nouvelles autorisées dans la zone **qui ne réduisent pas les distances actuelles** vis-à-vis du cours d'eau sont autorisées.

24. DEFINITIONS

ABRIS DE JARDIN

Un abri de jardin est une petite construction destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Il est considéré comme un bâtiment annexe pouvant faire l'objet de règles spécifiques. Dans le présent PLU on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 8m² d'emprise au sol.

ACCES

L'accès est la partie du terrain permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie

ACTIVITES DE DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Les activités de diversification de l'activité agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne doivent pas la remettre en cause. Elles sont par exemple :

- l'accueil à la ferme (accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings) voire de restauration (ferme-auberge)),
- la transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),
- la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation, à condition que la vente s'effectue sur le lieu de production et que le local dédié à la vente ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher*,
- la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,
- …

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées ainsi que l'alignement de fait (en l'absence de documents attestant les délimitations de la voie publique).

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La surface maximale, globale des annexes est règlementée pour certaines zones, ainsi que leur éloignement par rapport à la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Dans le présent règlement, on différencie :

- La construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction ;
- La construction secondaire : bâtiment accolé à la construction principale, avec un accès direct à celui-ci et ayant des fonctions similaires à la construction principale mais présentant des volumes plus réduits.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (ART. R.151-25 A R.151-29 DU CODE DE L'URBANISME)

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
- Autres hébergements touristiques touristique : constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

EMPRISE AU SOL (ART. R. 420-1 DU CU)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

ESPACE PERMEABLE

Sont incluses dans les surfaces perméables : les espaces verts en pleine terre, les mélanges terre-pierre, les zones sablées, les zones pavées (si les joints sont perméables), les espaces verts sur dalle de 40cm minimum de hauteur de terre végétale.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou

agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H1 : La hauteur de la façade des constructions, mesurée du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point et formant toiture ou couverture. Ce point peut appartenir à la construction ou être l'intersection de la projection des deux plans de la façade d'une part et de la toiture d'autre part.

H2 : La hauteur maximale est calculée à l'égout du toit.

HAUTEUR

La hauteur maximale fixée est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant

appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

RETRAIT

La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique au nu de la façade de la construction concernée, c'est-à-dire, hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

VOIES PRIVEE OU PUBLIQUE OU EMPRISES PUBLIQUES

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes. La largeur d'une voie est définie par sa plateforme.

Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus. L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

On considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UC

La Zone UC est une zone urbaine centrale, mixte correspondant au centre traditionnel de l'agglomération et où cohabite des logements et des activités compatibles avec l'habitat.

Des zones **UC** peuvent être situées dans les « **Espaces Proches du Rivage »**, repérés au titre de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. S'y appliquent les articles L. 121-13 à 15 du Code de l'urbanisme qui sont rappelés en annexe du présent Règlement.

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

1.1-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	**Logement**	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Non
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit ou soumis à condition par les règles ci-dessous.

A. SONT INTERDITS :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec la présence de l'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement des caravanes et campings cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti)
- Au sein des secteurs de centralité commerciale identifiés au Règlement Graphique, les changements de destination des commerces en logements sont interdits.

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS LE SITE, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, d'accueil pour personnes âgées (foyers logements, EPHAD….), de loisirs, d'équipements publics ou privés y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation, ainsi que leur extension et annexes, sous couvert du respect des règles inscrites dans les dispositions générales du présent règlement.
- Concernant les activités commerciales :
    - Les commerces de plus de 300m² de surface de plancher ne sont autorisés qu'au sein des secteurs de centralité commerciale identifiés dans le règlement graphique ;
    - Au sein des taches urbaines identifiées dans le règlement graphique, seuls les commerces de moins de 300m² de surface de plancher sont autorisés ;
    - En dehors des sites de centralité commerciale et taches urbaines identifiés dans le règlement graphique, les nouveaux commerces sont interdits.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les entrepôts liés à la vente sur place ; les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Le stationnement privé,
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

- Les changements de destination, en dehors de ceux interdits et énoncés au paragraphe précédent, sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.

1.2-MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

Une servitude de mixité sociale s'applique sur cette zone : **pour les programmes de 5 logements** et plus, l'offre sociale devra représenter **au moins 30% des logements produits**, réalisés sous forme de programmes PLUS, PLAI, PSLA, BRS… Ce pourcentage pourra évoluer pour être compatible avec le PLH.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Il n'est pas fixé de règles pour ces types de construction.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (HABITATION, ACTIVITES, ETC.)

1 - Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes ou de références (alignement majoritaire dans le quartier ou la rue concernée), en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 – Sinon, les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci.

3 - Des implantations différentes pourront être imposées afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou naturel remarquable.

4 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1.

5 - Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, l'ensemble des constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement.

6 - Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux volumes secondaires, ni aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, elles s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m.

7 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (HABITATION, ACTIVITES, ETC.)

Cas général

1 - Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

Cette règle s'applique au nu des murs, et non pas aux toitures, saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier

1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être imposées pour la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble patrimonial ou pour le maintien ou la restitution du caractère des lieux ou la création d'une venelle sans toutefois que la distance soit inférieure à 1 m par rapport à la limite de propriété.

3 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin (Cf. définition) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Pour les constructions à usage d'équipements, il n'est pas fixé de règles spécifiques d'implantation.

C. VOLUMETRIE ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à R + 2 + Combles, attiques envisageables, lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche.

Pour les logements individuels : la largeur maximale du pignon est fixée à 8m.

Dans le cas où un niveau de comble intègre un dératellement, ce dernier n'excédera pas 1m²0 de hauteur.

Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira de l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) des bâtiments voisins, riverains ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

Lorsque le projet de construction intéressera un équipement d'intérêt général (clinique, hôpital...), un étage supplémentaire pourra être autorisé.

Au sein de secteurs de centralité commerciale identifiés dans le Règlement Graphique, une hauteur minimale des rez-de-chaussée des constructions principales de 3,5 mètres sous poutres pourra être imposée en cas de démolitions/reconstructions.

Une hauteur différente pourra également être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

D. DENSITE DE CONSTRUCTION

La compatibilité des opérations d'ensemble avec les orientations d'aménagement et de programmation doit être respectée.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été retenues pour certains secteurs clés du développement communal.

Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique dans le zonage.

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur :

- un **terrain d'emprise supérieur à 1000 m²** devra accueillir au **minimum 2 logements**
- une **surface de plus de 1500 m²**, devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.

Les chiffres obtenus suite à l'application des calculs fixés précédemment **seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

2.2-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCE ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf. dispositions générales (Partie 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf. dispositions générales (Partie 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Aussi, tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

Les restaurations des bâtiments anciens devront veiller à retrouver l'aspect d'origine souvent en moellons apparents ou enduits à « pierre vue »

Elles devront tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- emplacement des percements et proportions des ouvertures,
- modénatures et encadrements des baies,
- chaînes d'angles,
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants.)

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée pour les extensions et constructions afin de maintenir l'harmonie d'un ensemble bâti.

Les matériaux, mises en œuvre et profils des menuiseries conserveront ou restitueront les données d'origine ou contemporaines de la dotation du bâtiment.

Les constructions neuves devront s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte les volumes construits existants et la structure parcellaire existante.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

C. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant. Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Lorsque la construction en retrait est autorisée par rapport aux voies et emprises publiques, la limite avec l'espace public sera traitée au moyen d'une clôture répondant aux dispositions présentées ci-dessous.

Dans le cas de nouvelle clôture sur la voie publique, l'usage de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux naturelle) pourra être imposé pour assurer la continuité urbaine avec les abords immédiats.

De manière générale, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m60.

Sont interdits :

- Les clôtures sur rue composées d'éléments préfabriqués (béton, fibro-ciment, plastique), les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, cannisses et autres matériaux opaques,
- Les grillages sur rue (non englobés dans une haie vive).

Adaptations mineures :

- Entre chaque parcelle, des hauteurs différentes sont autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas il doit être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacune des parcelles ; par des jeux de pilastres par exemple.

La clôture suivra la pente du terrain en évitant les redents, dans la mesure du possible.

D. Aspects des locaux et equipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures (éléments ornementaux d'une façade extérieure) et matériaux constitutifs.

E. Aspects des antennes et pylones

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placés de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.4-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. Plantations existantes

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. Traitement des espaces libres / plantations nouvelles

Les **espaces libres de toute construction** doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Il est impératif de veiller à **ne pas imperméabiliser le sol**, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. Pour rappel, une OAP «Trame verte et bleue» s'applique sur la commune.

Les **aménagements paysagers favoriseront les essences locales** (exclus : espèces invasives, thuyas…). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée. Pour rappel, l'article des Dispositions communes (point 21) traite des « plantes invasives » et des « essences locales à favoriser ».

Dans le cas **d'opérations de constructions groupées, collectives ou de lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres devront être intégrés au projet. Pour les projets constituant **au moins 10 lots**, ou **10 logements** ou **1000m² de surface de plancher créée**, ils représenteront **10% au moins de la superficie de l'opération**. Ces espaces libres seront traités en espaces verts communs de qualité.

A la parcelle, les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 30% de leur surface.

Une perméabilité maximale pour les espaces de stationnement sera recherchée. Ils devront être intégrés dans leur environnement paysager au travers d'aménagements tels que des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, etc.

2.4-STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée en cas de changement de destination :

- entre sous-destinations de la catégorie «commerce»,
- du logement vers le commerce dans les secteurs de centralité indiqué au Plan de zonage.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	REGLES
HABITAT	
Construction à usage d'habitation collective	1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place supplémentaire pour 2 logements. **1** emplacement pour **deux-roues** par logement créé.
Construction à usage d'habitation individuelle	1 place de stationnement par logement réalisées sur une enclave privative sur le terrain de la construction Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place supplémentaire pour 2 logements. **1** emplacement pour **deux-roues** par logement créé.
ACTIVITE	
Activités industrielles ou artisanales	1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher créée. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.
Commerces	Au sein des centralités commerciales, il n'est fixé aucune règle relative au stationnement pour les nouvelles implantations commerciales de moins de 300m² de surface de plancher. <u>En dehors des centralités commerciales</u> : Une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de 100 m². Une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de 100 m² à 500 m² (exclus). Une place de stationnement pour 30 m² de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins 500 m². L'emprise au sol des aires de stationnement des équipements cinématographiques est limitée par ailleurs à une place pour trois fauteuils

	lorsque ces équipements ne sont pas implantés sur le même site qu'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale. 1 emplacement pour **deux-roues** par tranche de 150 m² de surface de plancher.
Restaurants et hôtels	1 place de stationnement pour 2 chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.
Autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par unité d'hébergement. 1 emplacement pour **deux roues** par unité d'hébergement
EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU	
Pour les établissements d'enseignement Autres équipements :	1 place de stationnement par classe. Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en

vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

C. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

D. RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UB

Cette zone urbaine mixte correspond aux extensions des parties agglomérées centrales.

Des zones **UB** peuvent être situées dans les « **Espaces Proches du Rivage »**, repérés au titre de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. S'y appliquent les articles L. 121-13 à 15 du Code de l'urbanisme qui sont rappelés en annexe du présent Règlement.

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

1.1-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	**Logement**	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Non
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit ou soumis à condition par les règles ci-dessous.

A. SONT INTERDITS :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec la présence de l'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement des caravanes et campings cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti) ;
- Au sein des secteurs de centralité commerciale identifiés au Règlement Graphique, les changements de destination des commerces en logements sont interdits.

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS LE SITE, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, d'accueil pour personnes âgées (foyers logements, EPHAD….),de loisirs, d'équipements publics ou privés y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation, ainsi que leur extension et annexes, sous couvert du respect des règles inscrites dans les dispositions générales du présent règlement.
- Concernant les activités commerciales :
    - Les commerces de plus de 300m² de surface de plancher ne sont autorisés qu'au sein des secteurs de centralité commerciale identifiés dans le règlement graphique ;
    - Au sein des taches urbaines identifiées dans le règlement graphique, seuls les commerces de moins de 300m² de surface de plancher sont autorisés ;
    - En dehors des sites de centralité commerciale et taches urbaines identifiés dans le règlement graphique, les nouveaux commerces sont interdits.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les entrepôts liés à la vente sur place ; les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Le stationnement privé,
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

- Les changements de destination, en dehors de ceux interdits et énoncés au paragraphe précédent, sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.

1.2-MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

Une servitude de mixité sociale s'applique sur cette zone : **pour les programmes de 5 logements** et plus, l'offre sociale devra représenter **au moins 30% des logements produits**, réalisés sous forme de programmes PLUS, PLAI, PSLA, BRS... Ce pourcentage pourra évoluer pour être compatible avec le PLH.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes ou de références (alignement majoritaire dans le quartier ou la rue concernée), en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble

2 – Sinon, les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci.

3 - Des implantations différentes pourront être imposées afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou naturel remarquable.

4 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 2.

5 - Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, l'ensemble des constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement.

6 - Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres lorsque cet alignement ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du paragraphe 2 s'appliquent.

7 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour les bâtiments principaux à édifier au sein d'un lotissement ou d'une opération groupée valant ou non division, selon les expositions les plus adaptées vis-à-vis de la lumière et de l'ensoleillement ou de leur impact vis-à-vis du contexte urbain environnant avec un recul cependant maximal de 6 m par rapport à l'alignement (les bâtiments secondaires ou annexes étant soumis aux dispositions du 2).

8 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CAS GENERAL

Les constructions (principales, secondaires et annexes) seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

CAS PARTICULIER

1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être imposées pour la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble patrimonial ou pour le maintien ou la restitution du caractère des lieux ou la création d'une venelle sans toutefois que la distance soit inférieure à 1 m par rapport à la limite de propriété

3 - Abris de jardin : les abris de jardin (Cf. définition) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

4 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

C. VOLUMETRIE ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE GENERAL

Le gabarit des constructions est fixé à 7.50 mètres à l'égout du toit (attiques envisageables lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche). Ce gabarit ne s'applique pas aux annexes.

Pour les logements individuels : la largeur maximale du pignon est fixée à 8m.

Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment référent existant ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) des bâtiments voisins, riverains ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

Lorsque le projet de construction intéresse un équipement d'intérêt général (EX : clinique, hôpital, maison de retraite..), une hauteur supplémentaire de 2 m à l'égout du toit pourra être autorisée.

Au sein de secteurs de centralité commerciale identifiés dans le Règlement Graphique, une hauteur minimale des rez-de-chaussée des constructions principales de 3,5 mètres sous poutres pourra être imposée en cas de démolitions/reconstructions.

Une hauteur différente pourra également être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

CAS PARTICULIER

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

D. DENSITE DE CONSTRUCTION

La compatibilité des opérations d'ensemble avec les orientations d'aménagement et de programmation doit être respectée.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été retenues pour certains secteurs clés du développement communal.

Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique dans le zonage.

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur :

- un **terrain d'emprise supérieur à 1000 m²** devra accueillir au **minimum 2 logements**
- une **surface de plus de 1500 m²**, devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.

Les chiffres obtenus suite à l'application des calculs fixés précédemment **seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

2.2-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la présente zone, y compris leurs extensions et les bâtiments annexes, ne pourra excéder au total en pourcentage 50 % de la surface du terrain.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

2.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- Les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- Les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf dispositions générales (Chapitre 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Aussi, tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée pour les extensions et constructions afin de maintenir l'harmonie d'un ensemble bâti.

Les matériaux, mises en œuvre et profils des menuiseries conserveront ou restitueront les données d'origine ou contemporaines de la dotation du bâtiment.

Les constructions neuves devront s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte les volumes construits existants et la structure parcellaire existante.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

C. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant. Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

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

Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibro-ciment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc.…) ou de grillages soudés sont à proscrire, exceptés les grillages soudés avec remplissage en lames bois.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m60.

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.4-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les **espaces libres de toute construction** doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Il est impératif de veiller à **ne pas imperméabiliser le sol**, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. Pour rappel, une OAP «Trame verte et bleue» s'applique sur la commune.

Les **aménagements paysagers favoriseront les essences locales** (exclus : espèces invasives, thuyas…). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée. Pour rappel, l'article des Dispositions communes (point 21) traite des « plantes invasives » et des « essences locales à favoriser ».

Dans le cas **d'opérations de constructions groupées, collectives ou de lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres devront être intégrés au projet. Pour les projets constituant **au moins 10 lots**, ou **10 logements** ou **1000m² de surface de plancher créée**, ils représenteront **10% au moins de la superficie de l'opération**. Ces espaces libres seront traités en espaces verts communs de qualité.

A la parcelle, les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 30% de leur surface.

Une perméabilité maximale pour les espaces de stationnement sera recherchée. Ils devront être intégrés dans leur environnement paysager au travers d'aménagements tels que des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, etc.

2.5-STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée en cas de changement de destination :

- entre sous-destinations de la catégorie «commerce»,
- du logement vers le commerce dans les secteurs de centralité indiqué au Plan de zonage.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	REGLES
HABITAT	
Construction à usage d'habitation collective	1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place supplémentaire pour 2 logements. **1** emplacement pour **deux-roues** par logement créé.
Construction à usage d'habitation individuelle	2 places de stationnement par logement réalisées sur une enclave privative sur le terrain de la construction Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place supplémentaire pour 2 logements. **1** emplacement pour **deux-roues** par logement créé.
ACTIVITE	
Activités industrielles ou artisanales	1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher créée. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.
Commerces	Au sein des centralités commerciales, il n'est fixé aucune règle relative au stationnement pour les nouvelles implantations commerciales de moins de 300m² de surface de plancher. En dehors des centralités commerciales : Une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de 100 m². Une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de 100 m² à 500 m² (exclus). Une place de stationnement pour 30 m² de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins 500 m². L'emprise au sol des aires de stationnement des équipements cinématographiques est limitée par ailleurs à une place pour trois fauteuils lorsque ces équipements ne sont pas implantés sur le même site qu'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale. 1 emplacement pour **deux-roues** par tranche de 150 m² de surface de plancher.
Restaurants et hôtels	Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.
Autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par unité d'hébergement. **1** emplacement pour **deux-roues** par unité d'hébergement.
EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU	
Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.
Autres équipements :	Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les

zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

C. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

D. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

E. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

F. RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UH

Cette zone urbaine à dominante d'habitat correspond aux **Secteurs Déjà Urbanisés autres que les agglomérations et villages au sens de la Loi Littoral.**

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

1.1-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	**Logement**	Sous conditions
	Hébergement	Sous conditions
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous conditions
	Salles d'art et de spectacle	Sous conditions
	Équipements sportifs	Sous conditions
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

De manière générale, la zone UH admet ce qui n'est pas expressément interdit ou soumis à condition par les règles ci-dessous.

A. SONT INTERDITS :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec la présence de l'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement des caravanes et campings cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti)
-

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS LE SITE, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations et d'hébergement, les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, ainsi que leur extension et annexes, sous réserve :
    - De ne pas porter atteinte, par leur nature à l'environnement et aux paysages ;
    - D'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager du secteur.
    - De l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement
- Seules les extensions et annexes peuvent être autorisées à l'intérieur des SDU dans la zone tampon de 10 m calculée depuis la limite extérieure du secteur
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public sous réserve de maintenir un sol perméable.
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les changements de destination, en dehors de ceux interdits et énoncés au paragraphe précédent, sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.

En zone UH, les autorisations d'urbanismes sont soumises pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS). Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

1.2-MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes ou de références (alignement majoritaire dans le quartier ou la rue concernée), en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Sinon, les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci.

3 - Des implantations différentes pourront être imposées afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou naturel remarquable.

4 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 2.

5 - Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, l'ensemble des constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement.

6 - Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres lorsque cet alignement ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du paragraphe 2 s'appliquent.

7 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour les bâtiments principaux à édifier au sein d'un lotissement ou d'une opération groupée valant ou non division, selon les expositions les plus adaptées vis-à-vis de la lumière et de l'ensoleillement ou de leur impact vis-à-vis du contexte urbain environnant avec un recul cependant maximal de 6 m par rapport à l'alignement (les bâtiments secondaires ou annexes étant soumis aux dispositions du 2).

8 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CAS GENERAL

Les constructions (principales, secondaires et annexes) seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

CAS PARTICULIER

1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être imposées pour la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble patrimonial ou pour le maintien ou la restitution du caractère des

lieux ou la création d'une venelle sans toutefois que la distance soit inférieure à 1 m par rapport à la limite de propriété

3 - Abris de jardin : les abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

4 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

C. VOLUMETRIE ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE GENERAL

Le gabarit des constructions est fixé à **6 mètres à l'égout du toit** (attiques envisageables lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche). Ce gabarit ne s'applique pas aux annexes.

Pour les logements individuels : la largeur maximale du pignon est fixée à 8m.

Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment référent existant ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) des bâtiments voisins, riverains ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

Lorsque le projet de construction intéresse un équipement d'intérêt général (ex : clinique, hôpital, maison de retraite...), une hauteur supplémentaire de 2 m à l'égout du toit pourra être autorisée.

Une hauteur différente pourra également être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

CAS PARTICULIER

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

D. DENSITE DE CONSTRUCTION

La compatibilité des opérations d'ensemble avec les orientations d'aménagement et de programmation doit être respectée.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été retenues pour certains secteurs clés du développement communal.

Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique dans le zonage.

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur :

- un **terrain d'emprise supérieure à 1000 m²** devra accueillir au **minimum 2 logements**
- une **surface de plus de 1500 m²**, devra respecter une densité minimale de **15 logements par hectare**.

Les chiffres obtenus suite à l'application des calculs fixés précédemment **seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

2.2-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la présente zone, y compris leurs extensions et les bâtiments annexes, ne pourra excéder au total en pourcentage 50 % de la surface du terrain.

2.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf. dispositions générales (Chapitre 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf. dispositions générales (Chapitre 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Aussi, tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée pour les extensions et constructions afin de maintenir l'harmonie d'un ensemble bâti.

Les matériaux, mis en œuvre et profils des menuiseries conserveront ou restitueront les données d'origine ou contemporaines de la dotation du bâtiment.

Les constructions neuves devront s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte les volumes construits existants et la structure parcellaire existante.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

C. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant. Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention

particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

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

Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibro-ciment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc….) ou de grillages soudés sont à proscrire, exceptés les grillages soudés avec remplissage en lames bois.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m60.

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.4-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les **espaces libres de toute construction** doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Il est impératif de veiller à **ne pas imperméabiliser le sol**, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. Pour rappel, une OAP «Trame verte et bleue» s'applique sur la commune.

Les **aménagements paysagers favoriseront les essences locales** (exclus : espèces invasives, thuyas…). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée. Pour rappel, l'article des Dispositions communes (point 21) traite des « plantes invasives » et des « essences locales à favoriser ».

Dans le cas **d'opérations de constructions groupées, collectives ou de lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres devront être intégrés au projet. Pour les projets constituant **au moins 10 lots**, ou **10 logements** ou **1000m^2 de surface de plancher créée**, ils représenteront **10% au moins de la superficie de**

l'opération. Ces espaces libres seront traités en espaces verts communs de qualité.

A la parcelle, les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 30% de leur surface.

Une perméabilité maximale pour les espaces de stationnement sera recherchée. Ils devront être intégrés dans leur environnement paysager au travers d'aménagements tels que des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, etc.

2.5-STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée en cas de changement de destination :

- entre sous-destinations de la catégorie «commerce»,
- du logement vers le commerce dans les secteurs de centralité indiqué au Plan de zonage.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	REGLES
HABITAT	
Construction à usage d'habitation collective	1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place supplémentaire pour 2 logements. **1** emplacement pour **deux-roues** par logement créé.
Construction à usage d'habitation individuelle	2 places de stationnement par logement réalisées sur une enclave privative sur le terrain de la construction Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place supplémentaire pour 2 logements. **1** emplacement pour **deux-roues** par logement créé.
EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU	
Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.
Autres équipements :	Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le

pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

C. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

D. RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UL

La zone **UL** est une zone accueillant des équipements de sport ou de plein air tels que centre équestre, stade, tennis, salle de sport) ainsi que les constructions et installations liées à la pratique de ces activités.

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

1.1-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Sous conditions
	Exploitation forestière	Non
Habitation	**Logement**	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

De manière générale, la zone UL interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. SONT INTERDITS :

- Tout type d'occupation ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les dépôts de véhicules.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article ci-dessous.

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE DE LEUR INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

- Les habitations, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées dans la présente zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à la construction des bâtiments et installations autorisés dans la présente zone.
- Les aires de stationnement.
- Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions du présent chapitre.
- La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone et sous réserve de l'application des dispositions du présent chapitre dans le cas contraire.
- L'aménagement, la remise en état et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CAS GENERAL

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

CAS PARTICULIER

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions (verticales ou horizontales) des constructions existantes ne respectant pas cette implantation

pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CAS GENERAL

Les constructions principales et secondaires devront être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

CAS PARTICULIER

1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les annexes détachées de la construction principale pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

C. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 8 m en tout point par rapport au terrain naturel pour les constructions ou installations liées aux loisirs (salle polyvalente, halle de sport...).

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants

permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UL.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

C. ASPECT DES CLOTURES

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

Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc.…) ou de grillages soudés sont à proscrire.

2.3-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les **espaces libres de toute construction** doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Il est impératif de veiller à **ne pas imperméabiliser le sol**, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. Pour rappel, une OAP «Trame verte et bleue» s'applique sur la commune.

Les **aménagements paysagers favoriseront les essences locales** (exclus : espèces invasives, thuyas…). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée. Pour rappel, l'article des Dispositions communes (point 21) traite des « plantes invasives » et des « essences locales à favoriser ».

Seuls les espaces libres perméables (surfaces de pleine terres) ou semi-perméables (de type matériaux poreux, non jointifs, roches naturelles perméables. Exemples : dalles alvéolées, revêtement de graviers) seront considérés comme tels. Il est impératif de veiller à ne pas imperméabiliser le sol, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. A défaut, toutes les eaux

récoltées seront traitées sur la parcelle sans possibilité de récupération dans le réseau ni contrainte pour le voisinage.

2.4-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

C. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

D. RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

5. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UT

La zone UT est une zone équipée ou en voie d'équipement, destinée à la réalisation de villages de vacances, camping et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement.

Des zones **UT** peuvent être situées dans les « **Espaces Proches du Rivage »**, repérés au titre de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. S'y appliquent les articles L. 121-13 à 15 du Code de l'urbanisme qui sont rappelés en annexe du présent Règlement.

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

1.1-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	**Logement**	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Non
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Oui
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

De manière générale, la zone UT interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. SONT INTERDITS :

- Tout type d'occupation ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les dépôts de véhicules.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article ci-dessous.

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE DE LEUR INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :

- Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à la construction des bâtiments et installations autorisés dans la présente zone.
- Les habitations, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées dans la présente zone.
- Les aires de stationnement liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- Le camping-caravanage, ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces activités, notamment les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités.
- Les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités touristiques.
- Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions du présent règlement.
- La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone et sous réserve de l'application des articles du présent chapitre dans le cas contraire.
- L'aménagement, la remise en état et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CAS GENERAL

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

CAS PARTICULIER

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions (verticales ou horizontales) des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CAS GENERAL

Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

CAS PARTICULIER

1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin (Cf. définition) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

C. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4.50 m en tout point par rapport au terrain naturel.

2.2-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la présente zone, y compris leurs extensions et les bâtiments annexes, ne pourra excéder au total en pourcentage 10 % de la surface du terrain. Les mobiles-homes ne sont pas inclus dans ce calcul.

2.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- Les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- Les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UT.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Concernant les matériaux apparents, les bardages métalliques sont interdits (bardages bois conseillés), l'emploi de la pierre et de l'enduit à la chaux est également conseillé et les couvertures seront obligatoirement traitées en ardoise naturelle ou à défaut en aspect ardoisé avec des pans de toiture symétriques dotés d'une pente supérieure ou égale à 40°.

Il est précisé que les panneaux publicitaires et les enseignes lumineuses sont interdits.

C. ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures sont facultatives et si besoin est, seront constituées d'un grillage ou grille de couleur vert foncé ou blanche sur poteaux métalliques (les clôtures bois sont tolérées à une, deux ou trois lisses horizontales de teinte identique ou couleur bois), doublées éventuellement de haies vives d'une hauteur n'excédant pas (grillages et haies) 2 mètres.

L'utilisation de poteaux béton, plaques de béton préfabriquées, de maçonnerie préfabriquée est proscrite. Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués en plastique ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc….) ou de grillages soudés sont à proscrire.

Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

L'utilisation de maçonneries en pierres de pays ou en parpaings enduits de ton pierre sera limitée aux entrées afin de les délimiter ainsi qu'à des éléments particuliers d'aménagement sur une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

2.4-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les **espaces libres de toute construction** doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Il est impératif de veiller à **ne pas imperméabiliser le sol**, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. Pour rappel, une OAP «Trame verte et bleue» s'applique sur la commune.

Les **aménagements paysagers favoriseront les essences locales** (exclus : espèces invasives, thuyas…). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée. Pour rappel, l'article des Dispositions communes (point 21) traite des « plantes invasives » et des « essences locales à favoriser ».

Aussi, il est imposé :

- Un arbre de haute tige pour au moins 10 emplacements,
- Une place de stationnement traitée en espace vert planté groupé tous les 15 emplacements et une plantation périphérique d'un écran boisé sur une largeur de 5 m minimum dans le cas d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m².

Seuls les espaces libres perméables (surfaces de pleine terres) ou semi-perméables (de type matériaux poreux, non jointifs, roches naturelles perméables. Exemples : dalles alvéolées, revêtement de graviers) seront considérés comme tels. Il est impératif de veiller à ne pas imperméabiliser le sol, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. A défaut, toutes les eaux récoltées seront traitées sur la parcelle sans possibilité de récupération dans le réseau ni contrainte pour le voisinage.

2.4-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié dur la base des données suivantes :

- habitation individuelle (logement de fonction, gardiennage) : 2 places par logement (garage compris),
- habitation légère de loisirs : 1 place par logement,
- camping : 1 place pour visiteurs par 5 emplacements de camping,

Le nombre de places de stationnement pour les **deux-roues** sera apprécié dur la base des données suivantes:

- habitation légère de loisirs : 1 place par logement,
- camping : 1 place pour visiteurs par 5 emplacements de camping,

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

C. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

D. RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

6. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone à vocation d'activités (artisanat, industrie, etc.). Elle comprend un **secteur UAp** à vocation spécifique d'activités aéroportuaires.

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

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	**Logement**	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Sous conditions
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non

De manière générale, la zone UA interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. SONT INTERDITS :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par 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.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les constructions à usage d'habitation.

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR LE SECTEUR UA :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées et autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », de « *restauration* », de « *commerce de gros* » sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher par bâtiment ; au-delà de 300 m² de surface de plancher par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où (règles cumulatives) :
    - elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,
    - la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activités,
- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- La reconstruction de bâtiments, détruits ou démolis, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux dans la mesure où ceux-ci sont interdits dans la présente zone.
- Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre ; pour la réalisation de voies et d'ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

C. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR LE SECTEUR UAP :

Les installations, constructions, et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et aux activités aéroportuaires autorisés par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières figurées au plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou (et) à 3m minimum de cet alignement.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions (verticales ou horizontales) des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

1 - Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

Cas particulier

1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

2 - Les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives (notamment dans le cas de parcelles de faible largeur) sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu approprié.

3 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

B. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone UA : La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres en tout point par rapport au terrain naturel.

Zone Uap : Il n'est pas fixé de règle particulière en matière de hauteur des constructions en zone UAp, sachant cette zone est soumise à des servitudes aéronautiques de dégagement contre les obstacles et NGF, comme précisées dans annexes du PLU afférentes aux servitudes d'utilité publique.

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UA et Uap.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.
- Pour tout projet de modification, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien répertorié (soumis au permis de démolir), les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect…).

C. ASPECT DES CLOTURES

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

Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placés de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Ils doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être

étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.3-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Le dossier de permis de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface, le traitement des espaces verts et la nature des espèces qui y seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

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

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

Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, …).

Seuls les espaces libres perméables (surfaces de pleine terres) ou semi-perméables (de type matériaux poreux, non jointifs, roches naturelles perméables. Exemples : dalles alvéolées, revêtement de graviers) seront considérés comme tels. Il est impératif de veiller à ne pas imperméabiliser le sol, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. A défaut, toutes les eaux récoltées seront traitées sur la parcelle sans possibilité de récupération dans le réseau ni contrainte pour le voisinage.

2.4-STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée en cas de changement de destination :

- entre sous-destinations de la catégorie «commerce»,
- du logement vers le commerce dans les secteurs de centralité indiqué au Plan de zonage.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	REGLES
ACTIVITE	
Activités industrielles ou artisanales	1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher créée. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.
Commerces	Une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de 100 m². Une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de 100 m² à 500 m² (exclus). Une place de stationnement pour 30 m² de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins 500 m². L'emprise au sol des aires de stationnement des équipements cinématographiques est limitée par ailleurs à une place pour trois fauteuils lorsque ces équipements ne sont pas implantés sur le même site qu'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale. 1 emplacement pour **deux-roues** par tranche de 150 m² de surface de plancher.
Restaurants et hôtels	Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.
EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU	
Autres équipements :	Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

C. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

D. RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone 1AU est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions et les opérations admises doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans un rapport de compatibilité, ainsi que les présentes dispositions réglementaires afférentes.

Le règlement des zones 1AUb correspondent à celui de la zone UB

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A est une zone naturelle à vocation agricole où sont autorisées les constructions, installations, les restaurations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole.

Par dérogation aux dispositions générales du 1er alinéa de l'article L.146-4-1 CU, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Les dispositions du 1er alinéa de l'article L.146-4-1 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

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

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Sous conditions
	Exploitation forestière	Non
Habitation	**Logement**	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non

De manière générale, la zone A interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. SONT INTERDITS :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux autorisés sous conditions.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou non, quelle qu'en soit la durée, en dehors des parcs résidentiels de loisirs existants, des terrains de camping et des villages de vacances.
- La création de terrain de camping.
- La création d'aires naturelles de camping, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole.

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception :
  - du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole,
  - dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
  - en cas de travaux et uniquement pendant la durée des travaux.
- Les constructions, extensions et annexes des logements autres que ceux liés et nécessaires à l'activité agricole (logements de fonction).

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE :

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- **Les affouillements et exhaussements du sols** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ainsi que ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux de ruissellements dans le cadre de l'application du schéma directeur des eaux pluviales.
- **Les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres** ni cimentés, ni bitumés, et les objets de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que les postes d'observation de la faune.
- **Les aires de stationnement publiques** sous réserve de maintenir un sol perméable.
- **L'extension mesurée des habitations existantes** (hors logements de fonction des agriculteurs) à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse :
  - en harmonie avec la construction d'origine,
  - à des fins d'amélioration de l'offre de logement,
  - sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
  - et dans la limite de 50 % de l'emprise au sol initiale et sans que ces extensions ne puissent excéder 50 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 50 % de l'emprise du bâti initial ou 50 m², aucune extension ne pourra être autorisée.
- **La construction d'annexes accolées (abris pour animaux inclus)** aux habitations existantes (hors logements de fonction des agriculteurs) à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. **L'extension des annexes existantes** à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et crées) ne devra pas dépasser 60 m².
- **Les constructions, restaurations, extensions** (autres que les « logements ») et installations liées et **nécessaires aux exploitations agricoles**. Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles sont soumises pour avis à la CDPENAF.
- Les constructions liées aux exploitations agricoles devront respecter **une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU**.
- **Les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole**, à l'exception des gîtes qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de bâtiments identifiés sur le plan de zonage. Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale.
- **Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs,** (= logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles), **l'extension et la création d'annexe à ceux existants** à la date d'approbation

du PLU, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, à condition :

- **Que l'emprise au sol du nouveau logement ne soit pas supérieure à 100m²** ;
- **Que l'emprise au sol de l'extension ou de l'annexe ne soit pas supérieure à 60 m²**. Une fois franchie la surface d'extension ou d'annexe de 60 m², aucune extension ou annexe ne pourra être autorisée.
- Que l'implantation de la construction se fasse **à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans ;**
- Il **n'est admis qu'un seul logement de fonction par exploitation agricole**.
- Que le bâtiment soit attenant ou situé à une distance maximale de 20m à un des bâtiments agricoles dont elle dépend et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

- **La restauration et l'aménagement des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial de la préservation du caractère architectural originel.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- **Le changement de destination des bâtiments**, existants à la date d'approbation du PLU, en « logements » ou en « bureau » sous réserve cumulativement :
  - le cas échéant, de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins deux ans,
  - de préserver le caractère architectural originel du bâtiment,
  - d'assurer une intégration paysagère,
  - et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.
  - L'emprise au sol du bâtiment doit être 60 m² minimum
  - Le bâtiment soit à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une exploitation ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans ;

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières figurées au plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou (et) à 3m minimum de cet alignement.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions (verticales ou horizontales) des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

Cas particulier

L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

B. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée de la manière suivante :

- 7 mètres pour les bâtiments d'activités agricoles.
- 4,50 mètres pour les habitations.
- 3,50 mètres pour les annexes et piscines couvertes.

Les hauteurs s'entendent en tout point par rapport au terrain naturel.

Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) des bâtiments voisins ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.

- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

C. ASPECT DES CLOTURES

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc….) ou de grillages soudés sont à proscrire.
- Les grillages souples verts simple torsion sur fer T, doublés d'une haie vive sont autorisés.
- Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placés de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Ils doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.3-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. **Si des haies devaient être supprimées** dans le cadre de projets

d'aménagements, ou pour d'autres motifs (agricoles notamment), **une compensation ou un déplacement de la haie** détruite pourra être imposé, **au plus proche de la haie d'origine**, au double du linéaire d'origine et en **conservant ou améliorant les fonctions, rôles et intérêts écologiques** apportés par cette dernière.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les **aménagements paysagers favoriseront les essences locales** (exclus : espèces invasives, thuyas…). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée. Pour rappel, l'article des Dispositions communes (point 21) traite des « plantes invasives » et des « essences locales à favoriser ».

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

Seuls les espaces libres perméables (surfaces de pleine terres) ou semi-perméables (de type matériaux poreux, non jointifs, roches naturelles perméables. Exemples : dalles alvéolées, revêtement de graviers) seront considérés comme tels. Il est impératif de veiller à ne pas imperméabiliser le sol, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. A défaut, toutes les eaux récoltées seront traitées sur la parcelle sans possibilité de récupération dans le réseau ni contrainte pour le voisinage.

2.4-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des

personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

C. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

D. RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau

de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone **N** regroupe les zones naturelles et forestières de la commune et comprend les secteurs suivants :

- **La zone Np** de protection des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages.
- **La zone NPL** correspond aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme.

  Elle inclut les sous-secteurs suivants :

  - **Le secteur NPLt** correspond à la partie terrestre
  - **Le secteur NPLm** correspond à la partie maritime
- **La zone NM** correspond à la partie maritime hors espaces remarquables et jusqu'aux 12 miles marins.
- **La zone NT** est lié aux aires naturelles de camping.

Des zones **N** peuvent être situées dans les « **Espaces Proches du Rivage »**, repérés au titre de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. S'y appliquent les articles L. 121-13 à 15 du Code de l'urbanisme qui sont rappelés en annexe du présent Règlement.

De même, dans **la Bande littorale** de 100 mètres issue de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU, s'appliquent les articles L. 121-16 à 20 du Code de l'urbanisme ; ces articles sont également rappelés en annexe du présent Règlement.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

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

1.2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Sous conditions
	Exploitation forestière	Sous conditions
Habitation	**Logement**	Sous conditions
	Hébergement	Sous conditions
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

De manière générale, la zone N interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve dans le présent règlement.

A. SONT INTERDITS :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux autorisés sous conditions ;
- **Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et forestières** dans le périmètre des **Espaces Proches du Rivage ;**
- L'installation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou non, quelle qu'en soit la durée.
- La création de terrain de camping.

- La création d'aires naturelles de camping, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception :
  - du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole,
  - dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
  - en cas de travaux et uniquement pendant la durée des travaux.

B. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR LES SECTEURS NP :

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et dans le respect des principes fixés par la loi "littoral", les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- **Les affouillements et exhaussements du sols** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ainsi que ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux de ruissellements dans le cadre de l'application du schéma directeur des eaux pluviales.
- **Les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres** ni cimentés, ni bitumés, et les objets de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que les postes d'observation de la faune.
- **Les aires de stationnement publiques** sous réserve de maintenir un sol perméable.
- **L'extension mesurée des habitations existantes** (hors logements de fonction des agriculteurs) à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse :
  - en harmonie avec la construction d'origine,
  - à des fins d'amélioration de l'offre de logement,
  - sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
  - et dans la limite de 50 % de l'emprise au sol initiale et sans que ces extensions ne puissent excéder 50 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 50 % de l'emprise du bâti initial ou 50 m², aucune extension ne pourra être autorisée.
- **La construction d'annexes accolées (abris pour animaux inclus)** aux habitations existantes (hors logements de fonction des agriculteurs) à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. **L'extension des annexes existantes** à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et crées) ne devra pas dépasser 60 m².

Dans les Espaces Proches du Rivage, les autorisations d'urbanismes sont soumises pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS).

- **Les constructions, restaurations, extensions** (autres que les « logements ») et installations liées et **nécessaires aux exploitations agricoles, en dehors des Espaces Proches du Rivage.** Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles sont soumises pour avis à la CDPENAF.
- **Les constructions liées aux exploitations agricoles** devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU.
- **Les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole**, à l'exception des gîtes qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de bâtiments. Les activités de

diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale. **Ces constructions sont interdites dans les Espaces Proches du Rivage.**

- **Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs,** (= logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles), **l'extension et la création d'annexe à ceux existants** à la date d'approbation du PLU, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, à condition :
  - Qu'ils soient réalisés **en dehors des Espaces Proches du Rivage ;**
  - **Que l'emprise au sol du nouveau logement ne soit pas supérieure à 100m²** ;
  - **Que l'emprise au sol de l'extension ou de l'annexe ne soit pas supérieure à 60 m²**. Une fois franchie la surface d'extension ou d'annexe de 60 m², aucune extension ou annexe ne pourra être autorisée.
  - Que l'implantation de la construction se fasse **à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans ;**
  - Que le nombre de logements de fonction par exploitation soit justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole ; En outre, il **n'est admis qu'un seul logement de fonction par exploitation agricole**.
  - Que le bâtiment soit attenant ou situé à une distance maximale de 20m à un des bâtiments agricoles dont elle dépend et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaire à l'exploitation forestière et sylvicole, notamment toutes installations contribuant à la lutte contre les incendies.
- L'extension mesurée des maisons forestières existantes nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal et **dans la limite 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée. Ces constructions sont interdites dans les Espaces Proches du Rivage.**
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les annexes – accolées ou non – aux maisons forestières existantes peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant, **à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal** de la maison forestière dont elles dépendent, dans la limite **de 40 m²** d'emprise au sol **(total des annexes). L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (existantes et crées) ne devra pas dépasser 60 m² (total des annexes).**
- **La restauration et l'aménagement des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial de la préservation du caractère architectural originel.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- **Le changement de destination** des bâtiments à repérés au Plan de zonage du PLU existants à la date d'approbation du PLU en « logements » sous réserve cumulativement :
  - le cas échéant, de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins deux ans,
  - de préserver le caractère architectural originel du bâtiment,

- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.
- l'emprise au sol du bâtiment doit être 60 m² minimum
- le bâtiment soit à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une exploitation ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans ;

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

C. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR LE SECTEUR NT :

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

- **L'accueil de tentes.**
- **Le camping-caravanage.**
- **Les aires de stationnement** ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement liées aux installations autorisées dans la zone, ni cimentés, ni bitumés.

D. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR LE SECTEUR NM :

L'ensemble des usages compatibles avec l'usage du domaine public maritime.

E. SONT AUTORISES SOUS RESERVE POUR LES SECTEURS NPLT ET NPLM :

Les secteurs **NPLm** et **NPLt** sont soumis aux articles L. 121-23 à 26 et R. 121-4 à 6 du Code de l'Urbanisme, au titre des Espaces Remarquables de la Loi littoral. Les dispositions sont rappelées ci-dessous.

Article R.121-5 du Code d l'Urbanisme

« Seuls peuvent être implantés (…) 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 équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

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, 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 ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) 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 ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Toutefois, dans les secteurs remarquables **NPLm et NPLt** sont autorisés les travaux et ouvrages déclarés d'utilité publique présentant le moindre impact environnemental et nécessités par des impératifs techniques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières figurées au plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou (et) à 3m minimum de cet alignement.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions (verticales ou horizontales) des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

Cas particulier

L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourra être autorisée ou imposée en

prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

B. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée de la manière suivante :

- 7 mètres pour les bâtiments d'activités agricoles.
- 4,50 mètres pour les habitations.
- 3,50 mètres pour les annexes et piscines couvertes.

Les hauteurs s'entendent en tout point par rapport au terrain naturel.

Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) des bâtiments voisins ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

2.2-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

B. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

C. ASPECT DES CLOTURES

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les grillages souples verts simple torsion sur fer T, doublés d'une haie vive sont autorisés.
- Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc….) ou de grillages soudés sont à proscrire.
- Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

D. ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

E. ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placés de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Ils doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.3-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. **Si des haies devaient être supprimées** dans le cadre de projets d'aménagements, ou pour d'autres motifs (agricoles notamment), **une compensation ou un déplacement de la haie** détruite pourra être imposé, **au plus proche de la haie d'origine**, au double du linéaire d'origine et en **conservant ou améliorant les fonctions, rôles et intérêts écologiques** apportés par cette dernière.

B. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

Les **aménagements paysagers favoriseront les essences locales** (exclus : espèces invasives, thuyas…). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée. Pour rappel, l'article des Dispositions communes (point 21) traite des « plantes invasives » et des « essences locales à favoriser ».

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

Seuls les espaces libres perméables (surfaces de pleine terres) ou semi-perméables (de type matériaux poreux, non jointifs, roches naturelles perméables. Exemples : dalles alvéolées, revêtement de graviers) seront considérés comme tels. Il est impératif de veiller à ne pas imperméabiliser le sol, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. A défaut, toutes les eaux récoltées seront traitées sur la parcelle sans possibilité de récupération dans le réseau ni contrainte pour le voisinage.

2.4-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2-DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

C. AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

D. RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

PARTIE 6 : ANNEXES

1. LOI LITTORAL

La Commune de Saint-Lunaire est soumise à la Loi littoral. A ce titre, les articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent.