

**DEPARTEMENT
D'ILLE-ET-VILAINE**



**COMMUNE DE
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS**

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1 - Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable
- 2b- Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement**
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

3

Règlement

PLU approuvé en Conseil Municipal le 25 juin 2013
Modification n°1 du PLU approuvée en Conseil Municipal le 27 janvier 2016
Mise en compatibilité n°1 du PLU arrêtée le 19 octobre 2017
Mise en compatibilité n°2 du PLU arrêtée le 28 mai 2018
Modification n°2 du PLU approuvée en Conseil Municipal le 8 septembre 2021

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 12 |
| CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC..... | 13 |
| CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE..... | 22 |
| CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA | 31 |
| CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL | 42 |
| CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZA..... | 48 |
| CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZD..... | 55 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE | 60 |
| CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU..... | 61 |
| CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU | 70 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 72 |
| CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A | 73 |
| CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AH | 81 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 89 |
| CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND | 90 |
| CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH | 98 |

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.2018

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R 111.2

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

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

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

2. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut-être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements**, approuvées antérieurement à l'approbation du PLU, restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les haies, boisements, zones humides, entités archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA, UC, UE, UL, UZ délimitées par des tirets.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tirets.

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tirets

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tirets.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1^{er} alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est institué dans les zones UA, UC, UE, UL, UZ. De plus, il est obligatoire en périmètre de protection d'un monument historique, en périmètre de site inscrit ou classé et lorsque le bâtiment concerné est signalé en tant que patrimoine aux documents graphiques (plan de zonage), au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

ARTICLE 7 – ENERGIE RENOUEVABLE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 8 – LEXIQUE

Les définitions qui suivent sont prises pour application du présent règlement.

Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc...

Accès

Accès du terrain : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour l'application des articles n°3 de chaque règlement de zone, l'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès principal est celui par lequel la desserte principale est assurée. Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est le débouché sur la voie.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés.

L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Annexe :

Construction secondaire accolée ou non à la construction principale. Les serres n'en font pas partie.

Appentis :

Construction secondaire accolée à la construction principale. Les vérandas de moins de 20m² en font partie, au-delà il s'agit d'une extension.

Extension :

Construction accolée à la construction principale et de superficie supérieure à 20 m². Les vérandas de plus de 20m² en font partie, en dessous il s'agit d'un appentis.

Bande de constructibilité :

La profondeur d'une bande de constructibilité, lorsqu'il en est fait mention à l'article 7 des zones, est calculée soit à partir de l'alignement soit à partir de la marge de recul s'il en existe une d'imposée.

Destinations prévues par le règlement :

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre brut de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

Espace libre :

Surface de terrain non occupée par les constructions ou les aménagements. Elle peut être confondue avec les surfaces non imperméabilisées

Hauteur des constructions :

La hauteur fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel ou à défaut, le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La règle générale consiste à prendre la mesure du sol naturel ou antérieur au centre de gravité de la plateforme (par ex : croisement des diagonales dans le cas d'un plan quadrilatère).

Si plusieurs volumes du bâtiment ont des niveaux de RDC fini différents, la règle s'appliquera alors à chaque volume pris indépendamment.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Matériaux dominants :

Les matériaux dominants occupent au moins 25 % des surfaces non vitrées d'une façade

Pignon :

Partie supérieure, en général triangulaire, d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes et portant les versants du toit. Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.

Réseaux

Alimentation en eau

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

I.1 Les garanties de pression

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les appartements à desservir sont implantés à une altitude supérieure à 25 m NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'utilisateur.

I.2 La défense incendie

L'essentiel de cette défense est fait à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle.

Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120m³. Dans certains cas, la construction peut être à la charge du propriétaire du terrain où le risque est créé.

Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux :

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).

ARTICLE 9 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est soumise aux risques suivants :

- Tempête suite à un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle a été pris en octobre 1987,
- Inondation suite à Un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle a été pris en décembre 1999,
- Risque sismique en aléa faible.

Des documents d'information détaillés figurent en annexe du PLU.

ARTICLE 10 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction après sinistre peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

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

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,

- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

ARTICLE 11 – ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'État.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

ARTICLE 12 – PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES

En application de l'article L123.10.1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division

en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

En l'occurrence, le règlement du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets permet le calcul du COS par rapport à l'ensemble de l'opération, en zone UZA.

ARTICLE 13 – ZONES HUMIDES

Les zones humides figurant aux documents graphiques (plan de zonage) sont protégées. Toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais.

ARTICLE 14 – CHANGEMENT DE DESTINATION

Pour rappel, les changements de destination sont soumis à l'avis conforme :

- de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en zone A,
- de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone N.

ARTICLE 15 – EMBLEMES RESERVES POUR VOIES, OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATION D'INTERET GENERAL

Le Plan de zonage classe en « *Emplacement réservé* » pour voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général, plusieurs secteurs de son territoire au titre de l'article L. 151-41-1° et 2° du code de l'urbanisme (nouvelle codification du code de l'urbanisme).

| Numéro | Désignation | Bénéficiaire | Superficie |
|---------------|---|-----------------------|-------------------------|
| 1 | Elargissement de voirie | Conseil départemental | 175,00 m ² |
| 2 | Elargissement de voirie | Commune | 490,10 m ² |
| 3 | Aménagement de carrefour | Conseil départemental | 1 800,78 m ² |
| 6 | Liaison douce | Commune | 1 074,64 m ² |
| 7 | Liaison douce | Commune | 1 348,20 m ² |
| 8 | Aménagement de carrefour et redressement d'alignement | Commune | 656,23 m ² |
| 9 | Aménagement de carrefour | Commune | 430,34 m ² |
| 10 | Aménagement de voirie | Commune | 290,72 m ² |
| 11 | Liaison douce | Commune | 409,94 m ² |
| 12 | Aire de stationnement | Commune | 352,76 m ² |
| 13 | Liaison douce | Commune | 5 689,14 m ² |
| 14 | Aménagement de carrefour | Commune | 1 363,03 m ² |
| 15 | Liaison douce | Commune | 1 059,87 m ² |
| 16 | Liaison douce et site de mise en valeur d'un point de vue | Commune | 1 318,48 m ² |
| 17 | Ouvrage de régulation des eaux pluviales | Commune | 8 222,03 m ² |

| | | | |
|----|---|-----------------------|--------------------------|
| 19 | Ouvrage de régulation des eaux pluviales | Commune | 17 753,55 m ² |
| 20 | Liaison douce | Commune | 2 830,12 m ² |
| 21 | Liaison douce | Commune | 3 380,47 m ² |
| 22 | Liaison douce | Commune | 364,33 m ² |
| 23 | Liaison douce | Commune | 1 664,11 m ² |
| 24 | Opération d'habitat de mixité sociale et multigénérationnelle | Commune | 6 037,87 m ² |
| 25 | Liaison douce | Commune | 650,83 m ² |
| 27 | Liaison douce | Commune | 179,26 m ² |
| 28 | Liaison douce | Commune | 1 927,15 m ² |
| 29 | Liaison douce | Commune | 728,02 m ² |
| 30 | Aménagement de carrefour et redressement d'alignement | Commune | 534,37 m ² |
| 31 | Liaison douce | Commune | 76,00 m ² |
| 32 | Liaison douce | Commune | 543,00 m ² |
| 33 | Elargissement de voirie | Commune | 409,63 m ² |
| 34 | Accès à la voie rapide | Conseil départemental | 998,34 m ² |
| 35 | Liaison douce | Commune | 1 319,47 m ² |
| 36 | Liaison douce | Commune | 228,71 m ² |
| 37 | Elargissement pour liaison douce | Commune | 4,66 m ² |
| 38 | Aménagement d'un passage | Commune | 102,44 m ² |
| 39 | Voie | Commune | 21,88 m ² |
| 40 | Extension d'une aire de stationnement saisonnière enherbée | Commune | 2 866,19 m ² |
| 41 | Aménagement d'un carrefour | Commune | 12,95 m ² |

ARTICLE 16 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Dans les zones UC et UE, toute opération de 5 logements créés et plus doit programmer un minimum de 25% de logements à coût abordable (arrondi au chiffre inférieur) en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme (nouvelle codification du code de l'urbanisme).

Les « logements à coût abordable » au sens du SCoT sont comptabilisés selon les conditions définies à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Sont notamment pris en compte les logements locatifs :

- appartenant aux organismes d'habitat à loyer modéré ;
- tant publics que privés, relevant de conventionnement avec l'Etat ou l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat ;
- des foyers-logement, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des logements d'urgence (avec la règle d'un logement pour 3 places) ;
- ...

ARTICLE 17 – EMBLEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

Le Plan de zonage classe en « *Emplacement réservé pour mixité sociale* » plusieurs secteurs de son territoire dans lesquels il est fixé une part minimale de logements locatifs sociaux à réaliser au titre de l'article L. 151-41-3° du code de l'urbanisme (nouvelle codification du code de l'urbanisme).

| NUMERO DE L'OPERATION | DEFINITION DE L'OPERATION | BENEFICIAIRE | SURFACE (en m ²) |
|-----------------------|--|--------------|------------------------------|
| 1 | Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux | Commune | 2 706,92 |
| 2 | Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux | Commune | 1 809,46 |

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

- UA,
- UC,
- UE,
- UL,
- UZA et UZD

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone UC est destinée à l'habitat et aux activités, non nuisantes, compatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure.

Elle correspond au centre-ville de Saint-Jouan et à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'aménagement des terrains doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU quand elles existent.

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Le long des voies repérées aux documents graphiques (plan de zonage) comme « linéaires commerciaux », les changements de destination en habitation, bureau, activités de services financiers ou activités de services immobiliers des constructions à usage commercial et/ou artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC 2.
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées et leurs extensions à condition
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- La création de locaux commerciaux sous réserve que les éventuels logements créés dans la même construction disposent d'un accès indépendant de celui des locaux commerciaux.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques (plan de zonage) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 m de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Il ne sera autorisé qu'une seule entrée par unité foncière dont la façade donnant sur la voie publique est inférieure ou égale à 16m et à deux entrées charretières si la façade est supérieure à 16m. La largeur de la première entrée charretière peut aller jusqu'à 7m, la seconde, quand elle est autorisée, étant limitée à 3m.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

| Type de circulation | Largeur minimale de chaussée | Largeur minimale d'emprise |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Voie en sens unique | 3 m | 5 m |
| Voie en double sens | 5 m | 6,50 m |
| Impasse de longueur ≤ 30 m | 3 m | |

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des services de répartition et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

III. Voirie en impasse, nouvelle ou existante

- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 3 lots individuels devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement sera imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m de l'alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère d'alignement des constructions.

6.1.2 Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain, si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables).

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites exceptées celles visées à l'article 6.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

En dehors des bassins des piscines, les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, et sauf disposition particulière portée au plan obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3,00 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne un ouvrage de service public.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des constructions répondra aux règles suivantes :

| Constructions hors annexes | Combles | Annexes |
|-------------------------------|--------------|----------------------------------|
| 9 m à l'égout ou à l'acrotère | Sur 1 niveau | 3.20 m à l'égout ou à l'acrotère |

- Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions environnantes.
Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article UC1 et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour des garages ou pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 7 m.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre ou de moellons existants seront maintenus et entretenus.
- Le rehaussement des murs de pierre ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Clôtures en limite d'emprise publique :

- En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers. Des prescriptions pourront être émises en vue d'assurer une meilleure visibilité.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et créant une continuité avec les bâtiments adjacents. Elles n'excéderont pas une hauteur totale de 1,80m en limite d'espace public.
- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un grillage,
 - de palissades de bois,
 - d'un mur de pierres,
 - d'un mur de maçonnerie enduit sur les deux faces, en limite séparative,
 - d'un muret de pierres surmonté d'un bardage bois vertical, ou surmonté d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale,

- d'un muret de maçonnerie enduit surmonté d'un bardage bois vertical, d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation 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

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans les parkings sont généralement de 25 m², compris les accès.
- Pour le stationnement, il est exigé au minimum :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - pour les autres catégories, 1 place par logement ; une deuxième place par logement est exigée pour chaque logement ayant une surface de plancher créée supérieure à 60 m²
 - Constructions à usage de bureaux et services hors activités médicales ou para-médicales:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de bureaux et services pour activités médicales ou para-médicales:
 - 1 place par 30 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de commerces, de restaurant ou café :
 - Jusqu'à 200 m² de surface de plancher: aucune place exigée,
 - Au-delà de 200 m² 1 place par 50 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
 - Établissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre

- Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Etablissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles, loisirs ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique validé dans l'autorisation d'urbanisme.
- A l'exception des parkings souterrains ou semi-enterrés, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Tous travaux (y compris la construction principale) ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone UE est équipée ou en voie d'équipements et qu'elle constitue l'extension de l'agglomération ».

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées suivant les règles propres aux secteurs de la zone.

Cette zone est partiellement en Espaces Proches du Rivage.

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Le long des voies repérées aux documents graphiques (plan de zonage) comme « linéaires commerciaux », les changements de destination en habitation, bureau, activités de services financiers ou activités de services immobiliers des constructions à usage commercial et/ou artisanal,
- Les installations classées *autres que celles* mentionnées à l'article UE 2.
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les dépôts sauvages de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE 2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées et leurs extensions à condition
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- La création de locaux commerciaux sous réserve que les éventuels logements créés dans la même construction disposent d'un accès indépendant de celui des locaux commerciaux.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques (plan de zonage) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 m de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Il ne sera autorisé qu'une seule entrée par unité foncière dont la façade donnant sur la voie publique est inférieure ou égale à 16m et à deux entrées charretières si la façade est supérieure à 16m. La largeur de la première entrée charretière peut aller jusqu'à 7m, la seconde, quand elle est autorisée, étant limitée à 3m.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

| Type de circulation | Largeur minimale de chaussée | Largeur minimale d'emprise |
|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Voie en sens unique | 3 m | 5 m |
| Voie en double sens | 5 m | 6,50 m |
| Impasse de longueur \leq 30 m | 3 m | |

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des services de répartition et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

III. Voirie en impasse, nouvelle ou existante

- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 3 lots individuels devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau potable

- Toutes constructions ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement sera imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement total ou partiel des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait jusqu'à 7 m de l'alignement.

6.1.2 Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables).

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les limites exceptées celles visées à l'article 6.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, et sauf disposition particulière portée au plan obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3,00 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne un ouvrage de service public *ou d'intérêt général*.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière. Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- La hauteur des constructions répondra aux règles suivantes :

| Constructions hors annexes | Combles | Annexes |
|-------------------------------|--------------|----------------------------------|
| 7 m à l'égout ou à l'acrotère | Sur 1 niveau | 3.20 m à l'égout ou à l'acrotère |

- Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions environnantes.
Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article UE1 et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour des garages ou pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 7 m.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre ou de moellons existants seront maintenus et entretenus.
- Le rehaussement des murs de pierre ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Clôtures en limite d'emprise publique :

- En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers. Des prescriptions pourront être émises en vue d'assurer une meilleure visibilité.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et créant une continuité avec les bâtiments adjacents. Elles n'excéderont pas une hauteur totale de 1,80m en limite d'espace public.
- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un grillage,
 - de palissades de bois,
 - d'un mur de pierres,
 - d'un mur de maçonnerie enduit sur les deux faces, en limite séparative,
 - d'un muret de pierres surmonté d'un bardage bois vertical, ou surmonté d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale,
 - d'un muret de maçonnerie enduit surmonté d'un bardage bois vertical, d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans les parkings sont généralement de 25 m², compris les accès.
- Pour le stationnement, il est exigé au minimum :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 2 places par logement pour les autres catégories
 - Constructions à usage de bureaux et services hors activités médicales ou para-médicales:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de bureaux et services pour activités médicales ou para-médicales:
 - 1 place par 30 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de commerces, de restaurant ou café :
 - Jusqu'à 200 m² de surface de plancher: aucune place exigée,
 - Au-delà de 200 m²: 1 place par 50 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.
 - Établissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Établissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles, loisirs ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique validé dans l'autorisation d'urbanisme.
- Les espaces libres seront paysagés et arborés sur une surface minimale de 30% de la surface du terrain.
- A l'exception des parkings souterrains ou semi-enterrés, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Lors de la réalisation de lotissements ou d'opérations groupées constituant au moins 5 lots ou 5 logements, des espaces verts communs devront être intégrés au projet.
- Des écrans végétalisés et arborés seront aménagés autour des parkings de plus de 500 m².
- Les reculs par rapport à l'alignement des voies seront traités partiellement en espaces verts.
- Tous travaux (y compris la construction principale) ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques (plan de zonage) du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone UA regroupe l'ensemble des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec le tissu urbain dans le cas où cette zone s'inscrit en continuité de celui-ci ».

Elle comprend trois secteurs :

- **UAa** qui correspond aux zones du Moulin du Domaine 1 et de La Chesnais.
- **UAb** qui correspond à la zone du Moulin du Domaine 2 ; l'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.
- **UAc** qui correspond à la zone de La Chapelle de La Lande.

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, en tous secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les lotissements et opérations groupées à autre usage qu'activités,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Les constructions et installations ne répondant ni à la vocation de la zone ni aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, ni aux services publics ou d'intérêt général,
- Les dépôts sauvages de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les éoliennes de plus de 12 m,

De plus, en secteur UAc :

- Les constructions dont l'activité principale relève du commerce.
- Toute construction en zone non aedificandi reportée au plan de zonage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles respectent les conditions ci-après :

En tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques (plan de zonage), sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles UA5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants).
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

De plus, en secteur UAb :

- L'aménagement de ce secteur devra respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.

De plus, en secteur UAc :

- Les installations classées, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- Tout nouvel accès direct à la RN 137 est interdit.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 6 m de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : 6 m,
 - Largeur minimale de plate-forme : 9 m
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

III. Voirie en impasse, nouvelle ou existante

- Les voies en impasse, existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées en secteurs UAa et UAb

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.
- Pour certains effluents nocifs et matières grasses, un pré-traitement sera imposé.

b) Eaux usées en secteur UAc

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*

De plus, en secteurs UAa et UAb :

- Les eaux de pluie provenant d'une parcelle pourront être rejetées sur le réseau public mais devront satisfaire aux prescriptions suivantes :
 - Lorsque les eaux de ruissellement provenant des toitures, aires de stockage, voie de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméabilisées, sont susceptibles de présenter un risque particulier entraînant une pollution, celles-ci devront transiter par un ou plusieurs bassins de confinement capables de recueillir le premier flot de ces eaux.
 - Pour les parcelles de plus de 1 500 m² ou toute autre parcelle dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 70%, il est exigé la réalisation d'ouvrages de rétention de manière à limiter le débit de fuite à 10 litres seconde.

III. Réseaux souples

- Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

IV. Déchets

- Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte. Ce stockage devra être formalisé au dossier de permis de construire et inséré dans l'environnement.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En UAa et UAb :

Il n'est pas fixé de règles.

En UAc :

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 En secteur UAa :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 25 m de l'axe de la RN137,
- 5 m de l'alignement des autres voies, à l'exception des voies piétonnes.

Elles pourront s'implanter à l'alignement des voies piétonnes.

Les retraits susmentionnés ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs par rapport à la RN137, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

6.2 En secteur UAb :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 50 m de l'axe de la RN137,
- 10 m de l'alignement des voies piétonnes,
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Les retraits susmentionnés ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs par rapport à la RN137, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

6.3 En secteur UAc :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 12 m de l'axe des RD 204 et 5.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 En secteurs UAa et UAc :

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

Toutefois, sur des parcelles de faibles largeurs, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu approprié.

Les dispositions de cet article ne peuvent s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

7.2 En secteur UAb :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt public ou général (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...), y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 45 % de la surface du terrain. L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes de construction.
- L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public ou général (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...) n'est pas limitée.
- Pour les opérations d'ensemble et les permis valant division, 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 à l'alinéa ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération ou du permis valant division, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal fixé au précédent alinéa.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue en UAa et UAc :

- Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 13 mètres.
- Les totems publicitaires ou de signalisation directement posés au sol auront une hauteur limitée à 5 m.
- Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des activités ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur (grue, cheminée, portiques, silos...).

10.3 Hauteur absolue en UAb :

- Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 67 m NGF.
- Les totems publicitaires ou de signalisation directement posés au sol auront une hauteur limitée à 5 m.
- Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des activités ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur (grue, cheminée, portiques, silos...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 En tous secteurs :

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article UA1 et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- Les projets devront tenir compte du contexte architectural existant pour une bonne insertion urbaine. Cette disposition concerne tout particulièrement les bâtiments venant s'implanter en limite séparative offrant ainsi une continuité du bâti. Cette volonté d'harmonisation concerne les volumétries, les matériaux et les couleurs.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.

Clôtures :

- 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 en limite séparative ou donnant sur le domaine public auront une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées par :
 - des grilles à maille rigide doublées éventuellement d'une haie,
 - des matériaux identiques à ceux de la construction lorsque ces clôtures prolongent ladite construction.
- Les plaques béton sont interdites.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets de grandes richesses architecturales, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète (blanc proscrit), suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 De plus, en secteurs UAa et UAc :

Aires de stockage :

- D'une manière générale, les aires de dépôts ou stockages divers seront aménagées et préférentiellement masquées par des haies vives ou mieux entreposés dans des bâtiments prévus à cet effet.

Enseignes et publicité :

- Les enseignes ou marques commerciales seront de dimensions raisonnables et demeureront dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les panneaux publicitaires ne devront pas être visibles depuis les routes départementales ni depuis la RN 137.
- Les néons sont interdits.

11.3 De plus, en secteur UAb :

Il est interdit :

- d'utiliser en façade des plaques ondulées ou d'aspect bardeau d'asphalte, fibrociment, tuile ou ardoise,
- de créer un effet de soulignement des volumes sur les arêtes,
- de prévoir un bardage oblique,
- d'utiliser du verre réfléchissant à l'exception des panneaux solaires.

Il est obligatoire que :

- tous édifices ou équipements techniques éventuels seront intégrés dans un élément de toiture ou d'architecture,
- toute huisserie, porte d'accès (livraisons, issues de secours...) et leur encadrement soient traités avec la même teinte que la portion de façade qui l'entoure,
- les rideaux métalliques et coffrets de rideaux nécessaires à la sécurité soient installés à l'intérieur des constructions et ne puissent en aucun cas saillir du plan de façade,
- tout changement éventuel de sens de bardage (horizontal ou vertical) corresponde aux changements de volumes ci-dessus décrits,
- la superficie non vitrée de l'ensemble des façades comporte au moins 75% de couleurs comprises dans les références RAL suivantes : 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7032, 7033, 7034, 7038, 7039, 7042, 7043, 7044, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8022, 8024, 8028. Dans le reste des surfaces de façades, les couleurs seront librement choisies, à l'exception de la couleur blanche qui est interdite.
- Les clôtures grillagées en limite de propriété soient doublées d'une haie vive,

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération, qu'il s'agisse des véhicules légers, des poids lourds ou des deux roues.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

- Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :
 - Pour les constructions (ou extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics, une place par 40 m² de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation des bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
 - Pour les établissements à usage industriel ou artisanal, soit une place de stationnement pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de construction en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
 - Pour les constructions (ou extensions) à usage de commerces, le stationnement sera fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :
 - Pour les surfaces de moins de 500 m² de surface de plancher: 1 place pour 30 m²,
 - Pour les surfaces complémentaires comprises entre 500 à 1 000 m² de surface de plancher : 1 place pour 15 m² m² de surface de plancher,
 - Pour les surfaces de plus de 1 000 m², ainsi que pour les salles de spectacle et de réunion, le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.
 - Pour les hôtels et restaurants, une place pour 2 chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'un établissement étant à la fois hôtel et restaurant, la norme la plus contraignante est retenue.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou à faire aménager, dans des conditions définies par l'acte autorisant l'opération, les surfaces qui lui font défaut.
- Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Et devront avoir une superficie minimum de :
 - 12% de la surface de l'emprise foncière lorsque celle-ci est inférieure à 1 500 m²,
 - 15% de la surface de l'emprise foncière lorsque celle-ci est comprise entre 1 500 m² et 5 000 m²,
 - 20% de la surface de l'emprise foncière lorsque celle-ci est supérieure à 5 000 m².
- Ces espaces font partie de la conception générale du projet et ne doivent pas être uniquement des espaces résiduels de faible impact paysager. Dans ce cadre, il est demandé :

En secteurs UAa et UAc :

- La plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de la surface de la parcelle.

- Les haies vives ne pourront être monovariétales et seront composées d'essences locales. Les haies de thuya ou autres résineux sont interdites.
- La réalisation de coupures vertes par haies, arbustes et arbres de hautes tiges pour les espaces de stationnement supérieurs à 300 m².
- La réalisation d'écrans paysagers par haies et arbres de haute tige pour masquer les aires de stockage.

En secteur UAb :

- La plantation d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement, en bosquets.
 - Les haies vives ne pourront être monovariétales et seront composées d'essences locales. Les haies de thuya ou autres résineux sont interdites.
 - La réalisation de coupures vertes par haies, arbustes et arbres de hautes tiges pour les espaces de stationnement supérieurs à 300 m².
 - La réalisation d'écrans paysagers par haies et arbres de haute tige pour masquer les aires de stockage.
 - La plantation de haies bocagères composées d'arbres (1/10 ml) et d'arbustes en limite Ouest.
- Dans le cas de bassin de rétention des eaux de pluie non clos et traité en espace paysager, sa surface pourra être comprise dans le pourcentage d'espaces verts obligatoires.
 - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone UL est une zone destinée à accueillir des équipements ainsi que des aires dédiées aux sports et aux loisirs ».

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article UL 2 et sauf celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général.
- Les dépôts sauvages de matériaux, matériaux de démolition, vieux véhicules, ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.

L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,

Les éoliennes de plus de 12 m,

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les constructions et les installations sous réserve d'être à vocation d'équipement public,
- Les parcs d'attractions sous réserve d'être ouverts au public,
- Les aires de jeux et de sports sous réserve d'être ouvertes au public,
- Les aires de stationnement sous réserve d'être ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 m de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

| Type de circulation | Largeur minimale de chaussée | Largeur minimale d'emprise |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Voie en sens unique | 3 m | 5 m |
| Voie en double sens | 5 m | 6,50 m |
| Impasse de longueur ≤ 30 m | 3 m | |

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des services de répartition et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

III. Voirie en impasse, nouvelle ou existante

- Les voies en impasse, existantes ou à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau potable

- Toutes constructions ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la

construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.
- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3.20 m du côté de l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées pour des raisons architecturales, techniques ou paysagères, ainsi qu'en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article UL1 et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- En cas de toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre ou de moellons existants seront maintenus et entretenus.
- Le rehaussement des murs de pierre ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Clôtures en limite d'emprise publique :

- En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers. Des prescriptions pourront être émises en vue d'assurer une meilleure visibilité.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et créant une continuité avec les bâtiments adjacents. Elles n'excéderont pas une hauteur totale de 1,80m en limite d'espace public.

- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un grillage en treillis soudé,
 - de palissades de bois,
 - d'un mur de pierres,
 - d'un mur de maçonnerie enduit sur les deux faces, en limite séparative,
 - d'un muret de pierres surmonté d'un bardage bois vertical, ou surmonté d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale,
 - d'un muret de maçonnerie enduit surmonté d'un bardage bois vertical, d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique validé dans l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZA

Conformément au rapport de présentation du PLU, la « zone UZA correspond aux îlots dédiés aux implantations d'activités dans la Zone d'Aménagement Concerté Atalante Saint-Malo. » et comprend trois secteurs :

- **UZAA** qui correspond au secteur Nord Technopole accueillant les activités innovantes et/ou technologiques.

- **Nature d'activités prioritaires** : les activités innovantes et/ou technologiques. L'innovation s'entend au sens large, c'est-à-dire qu'il peut s'agir d'une innovation technologique, produit, procédé, service, organisationnel, marketing, social.
- **Seront également acceptées** : les bureaux d'études et les activités de services pour les entreprises du secteur Nord et leurs salariés,

Toutes les autres activités sont interdites.

- **UZAb** qui correspond au secteur Sud Entreprises qui peut accueillir les activités innovantes et/ou technologiques et les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture.

- **Nature des activités prioritaires** :
 - les activités innovantes et/ou technologiques telles que définies au paragraphe UZAa
 - les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme, au bien-être et à la culture
 - les activités économiques valorisant l'identité et le patrimoine du territoire

- **UZAc** qui correspond au secteur Sud Équipements publics, qui peut accueillir des équipements publics destinés à l'ensemble des habitants de Saint-Malo Agglomération.

- **Nature des activités prioritaires** : les équipements collectifs liés aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture.
- **Seront également acceptées** : activités de service liées au fonctionnement des précédents, hors hébergement.

Toutes les autres activités sont interdites

ARTICLE UZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les zones UZAa, UZAb et UZAc, sont autorisées les constructions et les installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cadre de contraintes techniques justifiées.

1.1 Dispositions applicables à l'ensemble des zones UZA

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation,
2. Les activités principales de logistique et de transport
3. Les activités d'hébergement,
4. Les résidences hôtelières,
5. Les lotissements à usage d'habitation.
6. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
7. Les complexes multisalles de cinéma,
8. Dans les zones riveraines des habitations, les activités dont les nuisances pourraient être incompatibles avec l'affectation dominante de la zone riveraine. Seront en particulier interdits certains types d'établissements, s'ils sont de nature à apporter des nuisances permanentes et/ou reconnues aux autres activités et aux riverains.

1.2 Dispositions applicables aux zones UZAa

Sont interdits :

1. Toutes les constructions, sauf celles visées à l'article UZA2 §2.1

1.3 Dispositions applicables à la zone UZAb

Sont interdits :

1. Les commerces, sauf ceux visés à l'article UZA2 §2.2

1.4 Dispositions applicables à la zone UZAc

Sont interdits :

1. Toutes les constructions et utilisations du sol, sauf celles visées à l'article UZA2 §2.3.

ARTICLE UZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable, ...) sont autorisés.

2.1 Dispositions applicables à la zone UZAa

Sont admis :

- Les constructions, ouvrages et équipements nécessaires à l'activité ou au développement d'établissements dont l'objet principal repose sur au moins deux des propriétés suivantes :
 - L'innovation,
 - La haute technologie et/ou la haute valeur ajoutée,
 - La valorisation des ressources du territoire
 - Le rayonnement a minima régional
- Les services susceptibles de renforcer l'attractivité de la zone et les constructions nécessaires au fonctionnement de leurs activités
- Les services répondant aux besoins des entreprises présentes sur le site ou de l'animation du parc.

2.2 Dispositions applicables à la zone UZAb

Sont notamment admis :

- Toutes les constructions, installations et occupations à l'exclusion de celles décrites à l'article UZA1 § 1.1 et 1.3.
- les commerces non soumis à autorisation de la CDAC, seulement s'ils sont adossés à des showrooms. Les showrooms étant entendus comme une exposition temporaire ou permanente liés à une activité principale de production.
- Les services répondant aux besoins des entreprises présentes sur le site ou de l'animation du parc.

2.3 Dispositions applicables à la zone UZAc

Sont strictement admis :

- Les équipements collectifs d'intérêt communautaire ou supérieur, dont l'objet principal entre au choix dans l'un ou plusieurs des domaines suivants :
 - Sports et bien être
 - Loisirs et tourisme
 - Arts et spectacles
- Les services susceptibles de répondre aux besoins de leur fonctionnement, de leur activité, ou de renforcer leur attractivité
- les commerces non soumis à autorisation de la CDAC, seulement s'ils sont adossés à des showrooms. Les showrooms étant entendus comme une exposition temporaire ou permanente liés à une activité principale de production.

ARTICLE UZA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Configuration

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

b) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UZA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves.

Les Eaux Pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation de l'habitation et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure. Les prescriptions pourront être :

- Infiltration à la parcelle
- Écoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial

Rappel :

- Coefficient maximal d'imperméabilisation 80%
- Mesures compensatoires à réaliser si dépassement.

III. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes.

ARTICLE UZA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UZA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sur rue seront implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à une distance minimum de 5 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules techniques et aux annexes.

ARTICLE UZA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction sur limite séparative pourra être autorisée

Dans le cas où la construction ne jouxte pas les limites séparatives, la distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de parcelle doit être au moins égale à 5m.

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

Non réglementé

ARTICLE UZA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature se déduit des prescriptions des articles ZA-6, ZA-7, ZA-12 et ZA-13, avec :

- Un minimum de 12,5 %

ARTICLE UZA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel dans les conditions précisées au paragraphe définitions des dispositions générales.

Hauteur maximale des constructions

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques ci-dessous :

Des exceptions aux limites de hauteur peuvent être accordées pour des bâtiments d'usage industriel ou de service dont la hauteur est imposée par destination (silos, etc. ...) sous réserve d'intégration architecturale soignée.

| Secteur | Zone UZAa | Zone UZAb | Zone UZAc |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hauteur maximale droite | 10m | 12m | Non réglementé |
| Hauteur maximale au faitage | 15m | 15m | Non réglementé |

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs techniques type antennes relais, cheminées, pylônes, réservoirs d'eau potable ou aérateurs, etc.

En zone UZAc, ces normes ne s'appliquent pas non plus aux éléments techniques accessoires à la construction permettant la mise en œuvre de la pratique sportive, culturelle et de loisirs.

ARTICLE UZA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

A) Dispositions applicables aux zones UZAa et UZAb

Toitures

Pour les bâtiments tertiaires : le couverture des constructions doit être réalisé par :

- Une toiture à double pente de 35° de teinte sombre (bac acier, zinc, ardoise ...) ; des panneaux solaires ainsi que des éléments verriers peuvent y être intégrés.
- Une toiture terrasse sera autorisée dans l'un au moins des cas suivants :
 - o si celle-ci, inférieure à 20 m², assure un raccordement entre différents volumes principaux du bâtiment,
 - o si celle-ci, inférieure à 20 m², est accessible,
 - o si celle-ci est végétalisée

Pour les bâtiments de production ou de stockage, sont autorisées :

- Les toitures sheds (profil en dent de scie permettant l'éclairage intérieur)
- Les double-pentes simples ou en séries, dès lors qu'elles sont supérieures à 25°
- Les toitures à faible pente obligatoirement masquées par des acrotères, à condition qu'un effet de couronnement soit offert par un retrait sur au moins deux tiers du linéaire des façades.

Matériaux et couleurs

Les façades sur l'ensemble des constructions seront composées de 3 matériaux dominants au maximum.

Les pignons ne devront pas excéder une largeur de 11m. Au-delà, les pignons devront présenter des décrochements (faïlle, retrait, ...) de 1m de profondeur minimum.

En secteur de servitude monuments historiques :

- L'ensemble sera majoritairement de teinte sombre et non réfléchissante.
- Le bois peut être associé à l'acier (tôle plane et non nervurée, claire-voie, ventelles, ...), la pierre ou le béton brut et des éléments verriers. De façon ponctuelle, sur moins de 10% de l'enveloppe du bâtiment, des couleurs vives pourront être autorisées pour souligner un élément particulier.

Constructions secondaires

La construction d'annexes, telles qu'abris, remises, réalisées avec des moyens de fortune est interdite. Les bâtiments annexes, les extensions et appentis devront recevoir en parement(s) dominant(s) un rappel d'un ou plusieurs des parements dominants utilisés sur la construction principale édifiée.

Clôtures sur voies - marges de recul et limites latérales

- a) En bordure des voies : La clôture sera composée d'un grillage à mailles carrées d'une hauteur maximum de 2 mètres, accompagnée d'une haie végétale.
- b) En limite séparative : Les clôtures seront constituées d'un grillage souple ou à mailles carrées doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. D'autres solutions pourront être acceptées si elles améliorent la réduction des impacts, la qualité paysagère ou la sécurité.

B) Dispositions applicables à la zone UZAc

Sans objet

C) Dispositions communes à toutes les zones UZA

Éléments techniques

Tout élément technique (postes électriques et de gaz, climatisation, aéroréfrigérants, ...) sera :

- Soit accolé ou intégré à une construction, auquel cas il présentera une continuité de matériaux de revêtements, toiture et ouvertures.
- Soit intégralement intégré au volume du bâtiment s'il est installé en toiture
- soit construit sur un emplacement dissimulé des regards et masqué, en ce cas sa hauteur hors sol ne peut excéder 2,50 m.

Signalétique

Les éléments de signalétique devront être intégrés à la façade du bâtiment. Les éléments ajoutés au-dessus de la toiture ou de l'acrotère sont interdits sauf en UZAc sur justification architecturale détaillée.

Les éléments pourront être d'une teinte plus vive que le reste de la construction.

ARTICLE UZA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à réaliser sera apprécié sur la base minimale des règles suivantes :

Construction des locaux à usage industriel ou artisanal

Une place de stationnement par 200 m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces s'ajoutent autant de places réservées que de véhicules professionnels estimés au moment du dépôt de permis de construire.

Pour les constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher de l'immeuble, plus une place banalisée par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à d'autres usages

Le nombre de place doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement.

Pour les établissements recevant du public, des espaces seront aménagés pour le stationnement et la circulation des autocars, taxis et véhicules à deux roues motorisés ou non.

Le nombre de places pourra être étudié au cas par cas en application de l'article L.152-6 4°.

ARTICLE UZA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

Dans toutes les zones, sont strictement interdites les haies de résineux, laurier palme ainsi que les haies mono-spécifiques.

L'ensemble des plantations, haies et arbres, proviendra de la palette végétale annexée au présent règlement.

Obligations de planter

L'obligation de planter est applicable :

- Dans les marges de recul par rapport à l'alignement : espaces verts pour au moins 50% de la surface.
- Le long des limites séparatives non bâties : haies sur une épaisseur de 2 mètres
- Espaces de stationnement :

○ Quelle que soit leur surface, 1 arbre de haute tige devra être compté pour 5 places de stationnement. Afin d'éviter le systématisme d'une plantation d'arbre pour chaque groupe de cinq places, ces arbres seront comptés d'une façon globale et pourront être reportés, soit en plusieurs bosquets voire un boisement, soit en alignements en fonction du projet paysager.

○ Au-delà de 1 000 m² utiles (on comptera 25 m² utile / place VL) les parkings recevront une haie arbustive en périphérie. Elle pourra être composée de sujets bas afin de masquer les parties basses des véhicules tout en laissant voir les pavillons.

○ Au-delà 2 000 m² utiles (on comptera 25 m² utile / place VL), ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives qui s'ajouteront au décompte du premier alinéa

• Espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement : espaces verts comptant une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

• Espaces libres végétalisés : un arbre de haute tige par 500 m² d'espaces non imperméabilisés. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux devront être masquées par un écran pouvant être constitué de plantations faisant écran, de matériaux nobles tels que le bois ou la pierre, et pouvant comporter des éléments ajourés.

Les zones de stockage, si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment devront être masquées soit par :

• Des dispositifs naturels (haies, talus plantés, ... composés de végétaux issus de la palette végétale annexée au présent règlement) assurant un effet de masque tout au long de l'année.

• Des éléments construits présentant un rappel de matériaux utilisés sur la construction principale

ARTICLE UZA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE ZA-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs visant l'efficacité énergétique des constructions devront être parfaitement intégrés aux constructions et, s'ils sont visibles, participer pleinement à sa composition architecturale (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éléments de protection solaire, ...).

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZD

Le rapport de présentation du PLU indique que « la zone UZD correspond aux espaces plantés et bassins de retenue d'eaux pluviales dans la Zone d'Aménagement Concerté Atalante Saint-Malo. »

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UZD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article UZD 2
2. Les lotissements
3. Les établissements industriels et de dépôts
4. Les installations et travaux divers visés à l'article R422-2 du Code de l'Urbanisme et suivants
5. Les carrières
6. Le camping et le stationnement de caravanes

ARTICLE UZD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.
- Seuls les abris et petits bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et de services d'intérêt général pourront être édifiés.

ARTICLE UZD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

3.1 Accès

3.1.1 Définition

- L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.
- Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

3.1.2 Configuration

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

3.2 Voies d'accès et de desserte

Les caractéristiques des voies d'accès et de desserte sont définies par les règlements particuliers des zones UM annexés au présent règlement du PLU.

Dispositions relatives aux îlots et immeubles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.7°

Les voies publiques et privées faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7° ne peuvent faire l'objet d'aucun élargissement ou d'aucune modification sauf s'ils ne portent pas atteinte à la préservation des caractéristiques culturelles ou historiques des dits îlots.

ARTICLE UZD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

I.1 Les garanties de pression

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les appartements à desservir sont implantés à une altitude supérieure à 25 m NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'utilisateur. Le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de ce surpresseur.

I.2 La défense incendie

L'essentiel de cette défense est faite à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle (Respect de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 et de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2000).

Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120m³. Dans certains cas, la construction peut être à la charge du propriétaire du terrain où le risque est créé.

II. Assainissement

- Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux :
 - Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
 - Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
 - Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux Urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
 - Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
 - Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
 - Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
 - Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
 - Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)
- Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.
- Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.
- Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

II.1 Eaux usées domestiques

- Zone d'assainissement collectif située à l'intérieur du périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97). L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

II.2 Eaux usées non domestiques ou industrielles

- Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire.
- Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous conditions être autorisées par Arrêté Municipal de Rejet (AMR) accompagné éventuellement d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

II.3 Eaux pluviales

- Contrairement aux eaux usées domestiques. Il n'existe pas d'obligation générale de raccordement des constructions existantes ou futures, aux réseaux publics traitant les eaux pluviales qu'ils soient unitaires ou séparatifs. Cela en vertu de l'article 641 du Code Civil qui prévoit que "tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond".

- Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux :
 - Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
 - L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.
 - Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. Leur rejet est étalé dans le temps en tant que de besoin en vue de respecter les valeurs limites en concertation fixées par le présent arrêté.
- Les Eaux Pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation de l'habitation et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure.
- Les prescriptions pourront être :
 - Infiltration à la parcelle
 - Écoulement superficiel
 - Raccordement au fossé
 - Raccordement au réseau pluvial art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après

Sont concernés par ce qui précède :

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives, (voirie et parking compris)
 - Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux: opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
 - Tous les parkings de plus de 100 emplacements. Sur l'ensemble du territoire communal, le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare pour les opérations groupées de surfaces supérieures à 5 Ha. Pour les surfaces comprises entre 1500m² et 5Ha le débit est limité forfaitairement à 10 litres par seconde.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*

II.4 Eaux de drainage

- Les eaux de drainage ne doivent en aucun cas être raccordées aux réseaux publics d'eaux pluviales et a fortiori dans le réseau des eaux usées (art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94). En effet le système d'assainissement est prévu pour traiter les premiers flots pluviaux et la station d'épuration ne doit pas être surchargée de façon permanente par des eaux de drainage saturées en chlorures.
- En conséquence les pétitionnaires devront veiller à mettre en œuvre, lorsque cela sera nécessaire, un cuvelage étanche dès que la construction est située sous la nappe.

III. Réseaux divers

- Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes.

- Éventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.
- Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain).
- Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLES UZD 5 à UZD 12

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UZD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres, plantés ou minéraux devront faire l'objet d'un projet détaillé.

L'aménagement des espaces extérieurs proposé devra s'harmoniser avec les espaces verts collectifs et la voirie publique

- Les projets proposés présenteront notamment :
 - la nature des revêtements proposés
 - la répartition et les essences des végétaux.
- Tout mobilier urbain, signalisation et éclairage public éventuel devront être du type agréé par l'aménageur en vue de l'harmonisation de ces équipements sur l'ensemble de la zone.
- La publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire du secteur. Des autorisations particulières pourront être accordées exceptionnellement et seront subordonnées à des conditions spéciales de durée, d'emplacement et de disposition.

ARTICLE UZD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

- 1AU,
- 2AU,

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Le rapport de présentation du PLU indique qu'il « s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération groupée, en une ou plusieurs phases, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. »

L'aménagement de ce secteur doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier de PLU.

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les éoliennes de plus de 12 m,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.
- Le changement de destination des constructions à usage d'hôtellerie ou de résidence hôtelière.
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement de chaque secteur 1AU devra s'inscrire dans une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat sont autorisées, sous réserve de permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte. Ce stockage devra être formalisé au dossier de permis de construire et inséré dans l'environnement
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat.
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages et travaux liés aux aménagements d'intérêt collectif ou à la desserte de l'opération.
- Les constructions à destination principale d'habitat comprenant une activité de service ou tertiaire à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer la compatibilité avec une zone essentiellement résidentielle (accès, stationnement, nuisances,...).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques (plan de zonage) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3m de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Il ne sera autorisé qu'une seule entrée par unité foncière dont la façade donnant sur la voie publique est inférieure ou égale à 16m et à deux entrées charretières si la façade est supérieure à 16m. La largeur de la première entrée charretière peut aller jusqu'à 7m, la seconde, quand elle est autorisée, étant limitée à 3m.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

| Type de circulation | Largeur minimale d'emprise | |
|----------------------------|------------------------------|--------|
| | Largeur minimale de chaussée | |
| Voie en sens unique | 3 m | 5 m |
| Voie en double sens | 5 m | 6,50 m |
| Impasse de longueur ≤ 30 m | 3 m | |

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des services de répurcation et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

III. Voirie en impasse, nouvelle ou existante

- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 3 lots individuels devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau potable

- Toutes constructions ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau potable de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement sera imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation spécifique de rejet.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*
- Les projets respecteront par ailleurs les orientations d'aménagement figurant au dossier de P.L.U. dans une relation de compatibilité.

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

- Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :
 - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
 - l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
 - un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En cas d'opération groupée, les règles de cet article ne s'appliquent qu'au périmètre de l'opération.

6.1.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement total ou partiel des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait jusqu'à 7 m de l'alignement.

6.1.2 Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie,
- lorsque la construction se situe en second rang par rapport à la voie donnant l'accès au terrain,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables).

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.

ARTICLE 1AU- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, et sauf disposition particulière portée au plan obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au

moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3,00 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles le minimum est de 1 mètre.
Une implantation différente est toutefois autorisée lorsque le projet concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière. Les piscines couvertes ou non ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- La hauteur des constructions répondra aux règles suivantes :

| Constructions hors annexes | Combles | Annexes |
|-------------------------------|--------------|----------------------------------|
| 7 m à l'égout ou à l'acrotère | Sur 1 niveau | 3.20 m à l'égout ou à l'acrotère |

- Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions environnantes.

Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article 1AU1 et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour des garages ou pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 7 m.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre ou de moellons existants seront maintenus et entretenus.
- Le rehaussement des murs de pierre ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Clôtures en limite d'emprise publique :

- En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers. Des prescriptions pourront être émises en vue d'assurer une meilleure visibilité.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et créant une continuité avec les bâtiments adjacents. Elles n'excéderont pas une hauteur totale de 1,80m en limite d'espace public.
- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un grillage,
 - de palissades de bois,
 - d'un mur de pierres,
 - d'un mur de maçonnerie enduit sur les deux faces, en limite séparative,
 - d'un muret de pierres surmonté d'un bardage bois vertical, ou surmonté d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale,
 - d'un muret de maçonnerie enduit surmonté d'un bardage bois vertical, d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans les parkings sont généralement de 25 m², compris les accès.
- Pour le stationnement, il est exigé au minimum :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 2 places par logement pour les autres catégories et, dans le cas d'opération d'ensemble, il est exigé en plus 0,7 place visiteur par logement
 - Constructions à usage de bureaux et services hors activités médicales ou para-médicales:
 - 1 place par 40 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de bureaux et services pour activités médicales ou paramédicales :
 - 1 place par 30 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de commerces, de restaurant ou café :
 - Jusqu'à 200 m² de surface de plancher: aucune place exigée,
 - Au-delà de 200 m²: 1 place par 50 m² de surface de plancher
 - Constructions à usage de d'ateliers et d'entrepôts :
 - 1 place par 100 m² de surface de plancher.

- Établissements divers :
 - Hôtel : 1 place par chambre
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue
 - Clinique ou foyer : 1 place pour deux lits
 - Établissements d'enseignement : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

- Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour des équipements publics ou privés à vocation d'enseignement, réunions, spectacles, loisirs ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique validé dans l'autorisation d'urbanisme.
- A l'exception des parkings souterrains ou semi-enterrés, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Les opérations portant sur plus de 1 hectare doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 15 % de la superficie du terrain (voirie interne et stationnement compris) intéressé par l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige. Ces plantations seront organisées plutôt par regroupement (bosquets) qu'en alignement.
- Tous travaux (y compris la construction principale) ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Le rapport de présentation indique « qu'il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. »

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les aménagements et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation et la création d'annexes isolées, sous réserve que cette extension n'excède pas 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation de la présente révision.

ARTICLE 2AU- 3 à 2AU- 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait jusqu'à 5 m de l'alignement.

6.1.2 Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édiflée en retrait de l'alignement et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édiflés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (meilleur apport solaire, intégration d'ouvrages d'énergies renouvelables).

ARTICLE 2AU- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions sont édiflées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

ARTICLE 2AU- 8 à 2AU- 14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en grands types de zones :

- A,
- Ah.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Le rapport de présentation indique « qu'il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. »

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.
- Tout projet d'installation et/ou de construction doit se soumettre aux dispositions de la loi littoral.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- Toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 et de celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général.
- Les centrales solaires au sol.
- Les éoliennes de plus de 12 m.
- En application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques (plan de zonage) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable.

En dehors de la bande des 100 mètres, sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisés.
- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, ou de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau, notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole pour une présence permanente (surveillance, intervention rapide), et d'être implantées le plus près possible du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir, ou, à défaut, dans la continuité ou le plus près possible du siège d'exploitation. Dans un cas comme dans l'autre, le nouveau logement de fonction doit être à proximité du site à surveiller.
- Tout nouveau logement de fonction devra respecter une distance d'au moins 100 mètres de tout bâtiment *d'élevage et de toute installation classée pour la protection de l'environnement*.
- Les extensions des logements de fonction existants seront autorisées.
- La construction de locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits de l'activité agro-touristique,
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'exploitation agricole, principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
 - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol initiale d'au moins 50 m²,
 - que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme, liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante,
 - que l'assainissement soit réalisable.
- La construction d'annexes aux constructions autorisées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² *de l'emprise au sol existant à la date d'approbation de la présente révision*, qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et distantes de celle-ci d'au plus 20 m. *Les constructions annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas concernées ; cependant, elles devront être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et distantes de celle-ci d'au plus 50 m.*

- Les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement, hors mises aux normes, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone U, 1AU, 2AU, Ah et Nh.
- Les projets photovoltaïques sur les toitures de bâtiments agricoles sous réserve d'être liés et nécessaire à l'exploitation agricole et que le bâtiment concerné conserve sa fonction agricole.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- Tout nouvel accès direct à la RN 137 est interdit.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 m de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services de réputation et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

III. Voirie en impasse, nouvelle ou existante

- Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et faire l'objet d'une déclaration préalable (« puits et forages »).
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Réseaux souples

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

- Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m de l'axe de la RN137,
- 12 m de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs par rapport à la RN137, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne une mise aux normes de bâtiments d'exploitation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.
- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement), et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nd. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh et Nd proches.

- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, ainsi que pour les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des constructions ne peut excéder :

| Destination | Égout de toiture ou acrotère | Annexes |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Logements de fonction | 6 m | 4 m à l'égout ou à l'acrotère |
| Bâtiments utilitaires | Non réglementée | Non réglementée |

- Une hauteur supérieure sera possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article A1 et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1 Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour des garages ou pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 7 m.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés pour les toitures des logements de fonction seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les matériaux utilisés pour les toitures des bâtiments agricoles seront de couleur sombre ou neutre. Les matériaux translucides sont autorisés.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre ou de moellons existants seront maintenus et entretenus.
- Le rehaussement des murs de pierre ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Clôtures en limite d'emprise publique :

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité). Dans tous les cas, elles ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques (plan de zonage) du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.
- Les abords des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah

Le rapport de présentation indique que « la zone Ah correspond à des secteurs d'habitat diffus pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,...). »

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article Ah 2 :

- Toute construction et tout changement de destination, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées,
- Les dépôts de matériaux de démolition, matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Les éoliennes de plus de 12 m.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques (plan de zonage) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques (plan de zonage), les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, ou de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines quand elles sont en dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, et si la topographie l'exige.
- Les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation de la présente révision.
- Les annexes détachées de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² de l'emprise au sol existant à la date d'approbation de la présente révision, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4 mètres et qu'elles soient situées à moins de 20 mètres des maisons d'habitations existantes.
- Les piscines seront autorisées.
- Les changements de destination au bénéfice de l'habitat seront admis sous condition :
 1. de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 2. de respecter un recul d'au minimum 100 m par rapport à tout bâtiment *d'élevage et de toute installation classée pour la protection de l'environnement*,
 3. que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial, qu'il dispose d'une emprise au sol initiale d'au moins 50 m², *et pour les bâtiments patrimoniaux ayant un caractère particulier (c'est-à-dire se distinguant des corps de ferme (longères...), comme les chapelles et moulins), d'au moins 30 m²,*
 4. que le projet ne génère pas de transformation dénaturant le bâtiment,
 5. cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
 6. de ne créer de surélévation excédant 1 mètre.

ARTICLE Ah 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 m de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services de répurcation et permettre la réalisation de manœuvres.

ARTICLE Ah 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.
- Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m de l'axe de la RN137,
- 12 m de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs par rapport à la RN137, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne une mise aux normes de bâtiments d'exploitation.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol doit respecter les dispositions mentionnées à l'article Ah2.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, le comble ne pouvant être aménagé que sur un niveau.
Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.
- Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article Nh1 et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1. Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...), de manière à ce que les transformations n'effacent pas les caractéristiques patrimoniales du bâtiment d'origine.
- En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour des garages ou pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 7 m.

- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre ou de moellons existants seront maintenus et entretenus.
 - Le rehaussement des murs de pierre ou moellons avec des blocs de béton est interdit.
- Clôtures en limite d'emprise publique :
- En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers. Des prescriptions pourront être émises en vue d'assurer une meilleure visibilité.
 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et créant une continuité avec les bâtiments adjacents. Elles n'excéderont pas une hauteur totale de 1,80m en limite d'espace public.
 - Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un grillage,
 - de palissades de bois,
 - d'un mur de pierres,
 - d'un mur de maçonnerie enduit sur les deux faces, en limite séparative,
 - d'un muret de pierres surmonté d'un bardage bois vertical, ou surmonté d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale,
 - d'un muret de maçonnerie enduit surmonté d'un bardage bois vertical, d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale.

ARTICLE Ah 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Pour le stationnement, il est exigé au minimum :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 2 places par logement pour les autres catégories

ARTICLE Ah 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques (plan de zonage) du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en grands types de zones :

- Nd,
- Nh.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd

Le rapport de présentation indique que « la zone Nd correspond aux secteurs naturels destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. »

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Ndl** qui correspond à des activités de camping-caravaning ou à des aménagements légers de loisirs,
- **Ndm** qui correspond au domaine public maritime (DPM). Aucune construction ou installation n'y est autorisée à l'exception des ouvrages nécessaires aux services publics et à la défense contra la mer.
- **Nds** qui délimite, au titre des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Nd 2.
- Les éoliennes de plus de 12 m.
- L'installation au sol de centrales solaires, qu'il s'agisse ou non de champs photovoltaïques.
- En application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, à l'exception des autorisations sous conditions énumérées à l'article Nd2.

ARTICLE Nd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques (plan de zonage) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.

Dans le sous-secteur Ndl :

- Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'accueil et aux sanitaires des aires de camping,
- Les aménagements de plein air liés et nécessaires aux activités de camping ainsi que ceux liés aux aires de détente et de loisirs ouvertes au public.

Dans le sous-secteur Ndm :

- Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- Les installations nécessaires à des services publics ou à la défense contre la mer, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection du secteur.
- Les équipements sanitaires tels que toilettes publiques ou douches publiques.

Dans le sous-secteur Nds, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123.1 à R 123.33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) La réfection des bâtiments existants et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

Par ailleurs, la réalisation des travaux et ouvrages déclarés d'utilité publique présentant le moindre impact environnemental et nécessités par des impératifs techniques sont autorisés.

En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi n°83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques (plan de zonage), les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et à la sécurité des personnes.

Dans le reste de la zone :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

- Les installations liées aux activités de détente et de plein air,
- Les locaux démontables nécessaires à l'activité touristique des plages (bars, restaurants de plages temporaires,...),
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre I du présent règlement.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, reconstruction après sinistre de constructions dans un volume égal ou moindre au précédent à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, les aires de stationnement,
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques (plan de zonage), les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et à la sécurité des personnes.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les constructions de toute nature, installations et dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Dans la bande de 100 mètres, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme, les aménagements, constructions et installations strictement liés et nécessaires à l'exploitation, la gestion, le fonctionnement et l'accès du public au port de plaisance et au nautisme, sous réserve de nécessiter la proximité immédiate de l'eau et d'une parfaite intégration paysagère et environnementale, après enquête publique selon les modalités de la loi n°83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret n°85.453 du 23 avril 1985.
- Dans la bande de 100 mètres, sont autorisés les constructions et équipements liés à l'accueil des baigneurs.

ARTICLE Nd 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

I. Accès et voirie existants

- Aucun accès n'est autorisé sur la RN 137.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nd 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.
- Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

- *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

ARTICLE Nd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toutes constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m de l'axe de la RN137,
- 12 m de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs par rapport à la RN137, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne une mise aux normes de bâtiments d'exploitation.

ARTICLE Nd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure sera possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Dans toute la zone à l'exception du sous-secteur Nds :

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article Nd1 et d'être bien intégrés.

11.1 Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour des garages ou pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 7 m.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre ou de moellons existants seront maintenus et entretenus.
- Le rehaussement des murs de pierre ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Clôtures en limite d'emprise publique :

- En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers. Des prescriptions pourront être émises en vue d'assurer une meilleure visibilité.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et créant une continuité avec les bâtiments adjacents. Elles n'excéderont pas une hauteur totale de 1,80m en limite d'espace public.

- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un grillage,
 - de palissades de bois,
 - d'un mur de pierres,
 - d'un mur de maçonnerie enduit sur les deux faces, en limite séparative,
 - d'un muret de pierres surmonté d'un bardage bois vertical, ou surmonté d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale,
 - d'un muret de maçonnerie enduit surmonté d'un bardage bois vertical, d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale.

ARTICLE Nd 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

ARTICLE Nd 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques (plan de zonage) du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

Le rapport de présentation indique que « la zone Nh correspond à des secteurs d'habitat diffus pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,...). »

RAPPEL

- L'édification des clôtures en limite d'emprise publique est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article Nh 2 :

- Toute construction et tout changement de destination, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâtis en dehors des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées,
- Les dépôts de matériaux de démolition, matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Les éoliennes de plus de 12 m.
- En application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, à l'exception des autorisations sous conditions énumérées à l'article Nh2.

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...) sont autorisés.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager identifié aux documents graphiques (plan de zonage) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, les aires de stationnement,

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques (plan de zonage), les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la gestion du réseau hydraulique, à la sécurité des personnes, ou de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines quand elles sont en dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, et si la topographie l'exige.
- En dehors de la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage :
 - les extensions des bâtiments existants seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation de la présente révision.
 - les annexes détachées de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² de l'emprise au sol existant à la date d'approbation de la présente révision,, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4

mètres et qu'elles soient situées à moins de 20 mètres des maisons d'habitations existantes.

- les piscines seront autorisées.
- les changements de destination au bénéfice de l'habitat seront admis sous condition :
 1. de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 2. de respecter un recul d'au minimum 100 m par rapport à tout bâtiment d'élevage et de toute installation classée pour la protection de l'environnement,
 3. que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial, qu'il dispose d'une emprise au sol initiale d'au moins 50 m², et pour les bâtiments patrimoniaux ayant un caractère particulier (c'est-à-dire se distinguant des corps de ferme (longères...), comme les chapelles et moulins), d'au moins 30 m²,
 4. que le projet ne génère pas de transformation dénaturant le bâtiment,
 5. cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
 6. de ne créer de surélévation excédant 1 mètre.

ARTICLE N° 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès et voirie existants

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 m de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Accès et voirie nouveaux

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services de réputation et permettre la réalisation de manœuvres.

ARTICLE N° 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement *des eaux usées et des eaux pluviales*.

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau public de distribution, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Assainissement

a) Eaux usées - assainissement non collectif

- Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.
- Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

b) Eaux pluviales

- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- *Les prescriptions présentes dans le « Zonage d'assainissement des eaux pluviales » figurant dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...*

III. Réseaux souples

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m de l'axe de la RN137,
- 12 m de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Hormis pour les reculs par rapport à la RN137, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée à l'alignement, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne une mise aux normes de bâtiments d'exploitation.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol doit respecter les dispositions mentionnées à l'article Nh2.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de l'égout ou de l'acrotère de la construction et le sol naturel.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

10.2 Hauteur absolue

- La hauteur des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, le comble ne pouvant être aménagé que sur un niveau.
Une hauteur différente, en dépassement, pourra éventuellement être autorisée dans la mesure où le dépassement n'excède pas 1 mètre, en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.
- Cette disposition sera également possible en cas d'extension d'une construction existante pour rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'article Nh1 et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.1. Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les

formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...), de manière à ce que les transformations n'effacent pas les caractéristiques patrimoniales du bâtiment d'origine.

- En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

11.2. Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à au moins deux versants. Des toitures-terrasses peuvent être admises uniquement pour des garages ou pour des éléments secondaires de liaison de ces constructions, ces éléments ne devant pas excéder une longueur de 7 m.
- Pour les toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - pour les toitures terrasses, du zinc, bacs aciers mats ou une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres.Aucun matériau particulier n'est prescrit pour les pergolas.
- Les annexes pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Il en va de même pour les matériaux qui pourront également être différents.

11.3. Clôtures

- Les murs de pierre ou de moellons existants seront maintenus et entretenus.
- Le rehaussement des murs de pierre ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Clôtures en limite d'emprise publique :

- En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers. Des prescriptions pourront être émises en vue d'assurer une meilleure visibilité.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et créant une continuité avec les bâtiments adjacents. Elles n'excéderont pas une hauteur totale de 1,80m en limite d'espace public.

- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - d'un grillage,
 - de palissades de bois,
 - d'un mur de pierres,
 - d'un mur de maçonnerie enduit sur les deux faces, en limite séparative,
 - d'un muret de pierres surmonté d'un bardage bois vertical, ou surmonté d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale,
 - d'un muret de maçonnerie enduit surmonté d'un bardage bois vertical, d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale.

ARTICLE N° 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Pour le stationnement, il est exigé au minimum :
 - Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social
 - 2 places par logement pour les autres catégories

ARTICLE N° 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et qualité.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques (plan de zonage) du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet