

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
ZONE Ua .....	7
ZONE Ub .....	11
ZONE Ui.....	15
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>19</b>
ZONE 1AU .....	20
ZONE 2AU .....	25
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>27</b>
ZONE A.....	28
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES...</b>	<b>33</b>
ZONE Nd .....	34
ZONE Np .....	39
ZONE Ne .....	41
<b>ANNEXES .....</b>	<b>45</b>
ANNEXE N° 1 : règles relatives au calcul du nombre des places de stationnement	
ANNEXE N° 2 : aspect architectural des constructions	
ANNEXE N° 3 : végétaux conseillés	

# **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

• Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-14 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111 15 et R 111-21.

• Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 1 / 12/ 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 / 5 / 1996. relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme,

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; pour les bâtiments repérés comme étant de qualité au plan de zonage, le permis de démolir est imposé.
- des espaces soumis à une protection d'architecture,
- du périmètre de la Z.A.C. créée par délibération du conseil municipal le 30 juin 2006.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

### **Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

### **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

#### ARTICLE 5 - DEFINITIONS

##### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

##### **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone) :

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

**Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

**Annexe** : Construction **accollée** à la construction principale.

#### ARTICLE 6 - DENSITE

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

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

##### **Coefficient d'occupation des sols :**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

##### **Bâtiments sinistrés** (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### ARTICLE 7 - DIVERS

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du

présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Un recul de la future construction pourra être exigé pour les constructions envisagées à proximité d'un espace boisé classé ou d'une haie classée.

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

## ARTICLE 11 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

• Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

• Dans les zones où sont repérés des établissements classés :

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de

danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens (article R 111-2 du code de l'urbanisme : atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique).

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

zones urbaines ou zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R. 123-5)

## ZONE Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle concerne le centre ancien de Billiers et une partie de la Pointe de Penlan. Elle comprend :

- **le secteur Uaa** correspondant au centre ancien de Billiers.
- **le secteur Uag** correspondant à une zone destinée à accueillir des garages pour les habitations situées du côté Nord de la Grande Rue.
- **Le secteur Uah** correspondant au domaine de Rochevilaine, situé à l'extrémité Sud de la pointe de Penlan, dont la vocation commerciale et hôtelière est confirmée.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
  - **En secteur Uag :**
- Toutes les constructions autres que les garages ou annexes.
  - **En secteur Uah :**
- Le changement de destination des constructions existantes.

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

L'extension ou la transformation d'activités engendrant des nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

### ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

#### **Voirie :**

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

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

### ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Alimentation en eau :**

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

#### **Electricité et téléphone :**



Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement :**

Eaux usées :

- 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.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les filières individuelles d'assainissement, conformes à la réglementation en vigueur, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec les exigences de la santé publique ou de l'environnement. En particulier elles ne doivent pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles devront recevoir l'agrément du service compétent.

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

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en annexe à la construction principale ou en dépendance, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

L'implantation des constructions principales et dépendances est autorisée en limite séparative, soit à une distance minimale d'un mètre\*.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

(\* modification par délibération du CM du 26 septembre 2013)

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

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

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

##### **• En secteur Uag :**

L'emprise au sol des garages ou dépendances est limitée à 30 m<sup>2</sup>

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****• En secteur Uaa :**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut, est fixée comme suit :
  - à l'égout de toiture : 7 m
  - au faîtage ou au point le plus haut : 11 m
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

**• En secteur Uag :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est fixée à 3,50 m, et le toit devra en outre présenter une pente supérieure ou égale à 30°, toutefois une pente inférieure est autorisée pour les abris de jardin.

**• En secteur Uah :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est fixée à 11 m et devra respecter les contraintes engendrées par les servitudes liées au phare.

**ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENTS DES ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE URBAIN**

(Rappel de l'article R111.21 du code de l'urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

**Aspect des constructions :**

L'aspect des constructions devra respecter les caractères locaux de l'architecture et de l'unité urbaine du bourg (voir document spécifique en annexe). Cependant des solutions différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'aspect particulièrement contemporain ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

**Couvertures :**

- Les matériaux utilisés dans la commune pour les habitations sont les ardoises, de préférence naturelles ; d'autres matériaux, s'harmonisant avec ce caractère général par les formes, l'aspect, la couleur bleu schiste, peuvent toutefois être utilisés.

**Clôtures :**

- En tout état de cause, les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés.
- L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du niveau du sol naturel ; toutefois la hauteur des clôtures en bois ou maçonnerie pourra être portée jusqu'à 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement de la construction elle-même ou d'un mur existant.
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.

**Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre ou enduit, de hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non de lisses, d'un simple grillage, ou de claustras ;
- claustras de bois ;
- simple grillage ;
- haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

**Clôtures en limite d'espace public :**

- On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.
- En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.
- Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - muret de pierre ou enduit, de hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, surmonté ou non d'une grille, d'un simple grillage, de lisses ou barreaudages ;

- haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés), éventuellement doublée d'un simple grillage sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou bois\*.

(\* modification par délibération du CM du 26 septembre 2013)

**Traitement des abords :**

- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction pour en dissimuler les soubassements sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent restés conforme au caractère de l'environnement local.
- Les citernes à gaz ou à mazout, etc..., devront être dissimulées par un bâti ou végétal de la même consistance que les clôtures.

**ARTICLE Ua 12 - 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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

**ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées et correctement entretenues.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les courbes ou les intersections, certaines contraintes portant sur les plantations pourront être imposées.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

**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.

## ZONE Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle comprend :

- **le secteur Uba** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, localisé autour du bourg ancien,
- **le secteur Ubb** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, localisé dans le quartier de Penlan,
- **le secteur Ubc** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, d'une faible densité et correspondant au front de mer Ouest de la pointe de Penlan.

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

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

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

#### **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau :**

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

**Électricité et téléphone :**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Assainissement :**

Eaux usées :

- 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 collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les filières individuelles d'assainissement, conformes à la réglementation en vigueur, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec les exigences de la santé publique ou de l'environnement. En particulier elles ne doivent pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseaux public d'assainissement, les constructions nouvelles devront recevoir l'agrément du service compétent.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.  
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe, ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.  
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

**ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions principales et dépendances est autorisée en limite séparative, soit à une distance minimale d'un mètre\*.

(\* modification par délibération du CM du 26 septembre 2013)

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les une des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 6 m. Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

## ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
  - en secteur Uba : 40 %,
  - en secteur Ubb : 30 %, et pour les bars et restaurants 40 %,
  - en secteur Ubc : 30 %,
 de la superficie totale du terrain intéressé par le projet –le calcul étant effectué sur la base du nouveau découpage parcellaire éventuel, la globalisation est interdite-.
- L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère est fixée comme suit :
 

• à l'égout de toiture :	4,50 m
• à l'acrotère :	4,50 m
• au faîtage ou au point le plus haut :	8,50 m

 Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines. En cas d'extension, une hauteur supérieure pourra être autorisée jusqu'à atteindre la hauteur de la construction existante.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Pour les terrains à forte déclivité, cette disposition s'applique à partir du fil d'eau de la voie.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE URBAIN

(Rappel de l'article R111.21 du code de l'urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### Aspect des constructions :

Voir document spécifique en annexe.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les proportions, les profils et les couleurs des bâtiments existants et la topographie.
  - Les façades sur rue des constructions devront avoir une largeur minimale de 6 m.
- L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

### Clôtures :

- En tout état de cause, les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés.
- L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du niveau du sol naturel ; toutefois la hauteur des clôtures en bois ou maçonnerie pourra être portée jusqu'à 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement de la construction elle-même ou d'un mur existant.
- Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie bocagère (voir en annexe la liste des végétaux conseillés) éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois.
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.

### Clôtures en limites séparatives :

- Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre ou enduit, de hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non de lisses, d'un simple grillage, ou de claustras ;
- claustras de bois ;
- simple grillage ;
- haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

**Clôtures en limite d'espace public :**

- On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.
- En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.
- Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - muret de pierre ou enduit, de hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, surmonté ou non d'une grille, d'un simple grillage, de lisses ou barreaudages ;
  - haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés), éventuellement doublée d'un simple grillage sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou bois\*.

(\* modification par délibération du CM du 26 septembre 2013)

**ARTICLE Ub 12 - 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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

**ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Dans les courbes ou les intersections, certaines contraintes portant sur les plantations pourront être imposées.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- **En secteur Uba :** Il n'est pas fixé de COS ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.
- **En secteur Ubb :** Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder 40 %.
- **En secteur Ubc :** Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder 10 %.

## ZONE Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle comprend :

- **le secteur Uia** destiné aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- **le secteur Uip** destiné aux activités portuaires et maritimes.

### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui 2.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
  - **En secteur Uip :**
- Les constructions, aménagements et installations autres que ceux nécessaires à un usage courant du port et situés hors des quais, cales et zones de carénage.
- Les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article Ui 2.

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

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité, et n'excède pas plus de 35 m<sup>2</sup> habitables.

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, certains équipements, ouvrages ou installations techniques (station d'épuration, poste de refoulement, transformateur, support de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
  - **En secteur Uip :**
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités portuaires et maritimes, qu'elles soient situées sur les quais, cales et zones de carénage, et sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel fasse l'objet d'une attention particulière pour ne pas nuire à la qualité générale des sites (milieu naturel, paysage).

### ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

#### **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de largeur.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



**ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau :**

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

**Électricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Assainissement :**

Eaux usées :

- 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 particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les filières individuelles d'assainissement, conformes à la réglementation en vigueur, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec les exigences de la santé publique ou de l'environnement. En particulier elles ne doivent pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Les constructions à usage d'installations classées ainsi que les dépôts visés à l'article R 442.2.b doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie. Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève de la réglementation spécifique en vigueur les concernant.

**ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne s'appuient pas sur 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 m.
- Les constructions à usage d'installations classées soumises à déclaration doivent respecter une marge d'isolement de 20 m par rapport aux limites des zones U, AU et Ne, comptée à l'intérieur de la zone Ui. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

**ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

## ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Pour les terrains à forte déclivité, cette disposition s'applique à partir du fil d'eau de la voie.

## ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### Aspect des constructions :

Voir document spécifique en annexe.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement :

- Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduits ou de peinture de ton clair neutre ou de couleur sombre, à l'exclusion des couleurs criardes.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être incorporées aux bâtiments principaux.

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

### Clôtures :

- En tout état de cause, les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés.
- L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- Au contact des zones agricoles ou naturelles, et sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement concerné, les clôtures doivent être constituées d'une haie bocagère (voir en annexe la liste des végétaux conseillés) éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple de hauteur maximale 1,80 m sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux bois.
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.
- Pour les plantations à réaliser (voir plan de zonage et schémas d'aménagement), prévoir la plantation de haies discontinues sur petit talus, composées comme suit et implantés de façon aléatoire :
  - arbres de haut jet (hêtre, chêne pédonculé, chêne sessile, châtaignier, pin sylvestre) ;
  - arbres recépés (charme, noisetier, sureau noir, frêne, aulne).
- Pour les plantations à réaliser à l'intérieur de la zone, prévoir une bande engazonnée de largeur 5,00 m (intégrant éventuellement un fossé) plantée des espèces citées ci-dessus.
- Les équipements techniques ou éventuels bassins d'orage feront l'objet d'un accompagnement paysager en pourtour constitué de végétaux choisis parmi ceux listés ci-dessus.

### Clôtures en limite d'espace public :

- On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.
- Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement concerné, et ponctuellement au droit d'éventuels portails coulissants, les clôtures seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.

## ARTICLE Ui 12 - 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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

## ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain non construit et convenablement entretenues.
- Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre pour 10 places de stationnement.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

- Dans les courbes ou les intersections, certaines contraintes portant sur les plantations pourront être imposées.

#### **ARTICLE U14 - 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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

Les zones à urbaniser ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère encore naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R. 123-6). Ces secteurs ne sont pas équipés, leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ZONE 1AU

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

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (permis groupé, lotissement,...). Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur 1AUa** affecté à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ; il correspond à un type d'urbanisation dense et généralement en ordre continu, destiné à l'extension vers l'Est du centre ancien.
- **le secteur 1AUb** affecté à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ; il correspond à l'extension du bourg de Billiers.

L'urbanisation des zones 1AU est soumise au respect d'un schéma d'aménagement compatible avec celui correspondant à la zone, présent dans les orientations d'aménagement du PLU. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement opposables aux tiers en terme de compatibilité. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables en terme de conformité à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

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

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU, ainsi que l'édifications d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tel que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visé à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

#### **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : RD5
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations-service, ...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage.

**Électricité et téléphone :**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Assainissement :**

Eaux usées :

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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, à la charge du maître d'ouvrage, raccordées au réseau public d'assainissement.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

### • Pour le secteur 1AUa :

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble dans le périmètre de la ZAC de LOS MER\*.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée (par exemple par une clôture d'au moins 1,20m de hauteur), à l'exception des enclaves privatives identifiées dans une opération d'ensemble au droit des accès motorisés aux garages qui doivent rester non clos dans le périmètre de la ZAC de LOS MER\*.

(\* modification par délibération du CM du 26 septembre 2013)

### • Pour les secteurs 1AUb :

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe.

Toutefois, l'implantation sur un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou pour des raisons architecturales.

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

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

L'implantation des constructions principales et dépendances est autorisée en limite séparative, soit à une distance minimale d'un mètre\*.

(\* modification par délibération du CM du 26 septembre 2013)

### • Pour le secteur 1AUa :

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

### • Pour le secteur 1AUa :

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

### • Pour les secteurs 1AUb :

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### • Pour les secteurs 1AUb :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain intéressé par le projet –le calcul étant effectué sur la base du nouveau découpage parcellaire éventuel, la globalisation est interdite-.
- L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faitage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle) est fixée comme suit :

• **pour le secteur 1AUa :**

- à l'égout de toiture : 6 m
- à l'acrotère : 6 m
- au faîtage ou au point le plus haut : 11 m

• **pour les secteurs 1AUb :**

- à l'égout de toiture : 4,50 m
- à l'acrotère : 4,50 m
- au faîtage ou au point le plus haut : 8,50 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée en cas de reconstruction après sinistre ou pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Pour les terrains à forte déclivité, cette disposition s'applique à partir du fil d'eau de la voie.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(Rappel de l'article R111.21 du code de l'urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

### Aspect des constructions :

Voir document spécifique en annexe.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les proportions, les profils et les couleurs des bâtiments existants et la topographie.
- Les façades sur rue des constructions devront avoir une largeur minimale de 6 m.

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

### Clôtures :

- En tout état de cause, les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés.
- L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,50m au-dessus du niveau du sol naturel ; toutefois la hauteur des clôtures en bois ou maçonnerie pourra être portée jusqu'à 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement de la construction elle-même ou d'un mur existant.
- Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie bocagère (voir en annexe la liste des végétaux conseillés) éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux bois.
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.

### Clôtures en limites séparatives :

- Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - muret de pierre ou enduit, de hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non de lisses, d'un simple grillage, ou de claustras ;
  - claustras de bois ;
  - simple grillage ;
  - haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

### Clôtures en limite d'espace public :

- On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.
- En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.
- Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - mur ou muret de pierre ou enduit, de hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m, surmonté ou non d'une grille, d'un simple grillage, de lisses ou barreaudages ;
  - haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés), éventuellement doublée d'un simple grillage sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou bois\*.

(\* modification simplifiée délibération du CM du 22 septembre 2011)



**Couvertures :**

- Les plaques ondulées métalliques ou non, à l'état brut sont interdites.
- Les matériaux utilisés dans la commune pour les habitations sont les ardoises, de préférence naturelles ; d'autres matériaux, s'harmonisant avec ce caractère général par les formes, l'aspect, la couleur bleu schiste, peuvent toutefois être utilisés. Cependant, les couvertures en matériau de type "shingle" sont interdites.

**Traitement des abords :**

- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction pour en dissimuler les soubassements sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conforme au caractère de l'environnement local.
- Les citernes à gaz ou à mazout, etc..., devront être dissimulées par un bâti ou végétal persistant.

**ARTICLE 1AU 12 - 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.
- L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.  
En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
 A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

**ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain non construit.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Dans les courbes ou les intersections, certaines contraintes portant sur les plantations pourront être imposées.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- **En secteur 1AUb :**
  - Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant : 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.  
Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.  
Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## ZONE 2AU

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

### 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

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visé à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

#### **Clôtures :**

- En tout état de cause, les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés.
- L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m au-dessus du niveau du sol naturel.
- Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,80m au-dessus du sol naturel ;
  - haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
- Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie bocagère (voir en annexe la liste des végétaux conseillés) éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux bois.
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.

**ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE**

zones agricoles ou zones A correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (article R. 123-7).

## ZONE A

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend, près du hameau des Salles, **un secteur Ab**, devant permettre de pérenniser l'activité d'élevage sur les importantes prairies situées en bordure du littoral. L'aménagement du secteur Ab est soumis au respect d'un schéma-programme d'aménagement, présent dans les orientations d'aménagement du PLU. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement opposables aux tiers en termes de compatibilité. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables en termes de conformité à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Elle comprend par ailleurs **un secteur Ae** localisé autour de l'ancienne ferme du Guernehué et qui accueille à présent un centre équestre. Le secteur Ae est ainsi destiné aux activités équestres et à l'accueil du public en lien avec ces activités.

Sont admises dans la zone A les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Pour les bâtiments repérés comme étant de qualité au plan de zonage, le permis de démolir est imposé.

#### Dispositions spécifiques

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage tels que définis dans le document, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

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

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction sauf après sinistre, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (cf. article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme).

**En secteur Ae :** Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article A 2.

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

#### • CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- **Sauf en secteur Ab** où elle est interdite, l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
  - et que l'implantation de la construction se fasse :
    - à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
    - à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

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

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
  - Les changements de destination de bâtiments existants typiques ou de caractère, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
  - L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
  - L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
  - La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
  - Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
  - Les installations et travaux divers visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- En secteur Ae** : sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :
- L'édification de constructions directement liées et nécessaires aux activités équestres et à l'accueil du public, y compris pour leur hébergement, à l'exception des habitations légères de loisirs et des terrains de camping.
  - Les installations et travaux divers suivants : les affouillements et exhaussements de sol.

#### • AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises 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 et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :**

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés comme tels aux documents graphiques.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S. (09/09/1997) et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et d'assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existants à la date de publication du POS, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, certains équipements, les ouvrages ou installations techniques (station d'épuration, installation de lagunage, poste de refoulement, transformateur, support de transport d'énergie....) nécessaires.

### ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

#### **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
  - sur les itinéraires importants ci-dessous : RD 5
  - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche à pied....
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Lorsque l'alimentation en eau doit ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public d'adduction d'eau, elle peut être réalisée par des captages, forage ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément à la réglementation en vigueur).
- 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.

#### **Electricité - téléphone :**

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées 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.

#### **Assainissement :**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).  
Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, etc., les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne s'appuient pas sur 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 m.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Logements de fonction :**

- La hauteur maximale est fixée comme suit :

- à l'égout de toiture : 4 m
- à l'acrotère : 4 m
- au faîtage ou au point le plus haut : 8 m

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction à laquelle elles viendraient s'accoler.

- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Pour les terrains à forte déclivité, cette disposition s'applique à partir du fil d'eau de la voie.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
  - **En secteur Ab**, la hauteur maximale des constructions agricoles, mesurée au faîtage, à l'acrotère ou au point le plus haut du bâtiment, est fixée à 5 m.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****Aspect des constructions :**

Voir document spécifique en annexe.



L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

**Clôtures :**

- En tout état de cause, les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés.
- L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
  - haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.

**Clôtures en limite d'espace public :**

- On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

**En secteur Ab**, les bâtiments seront couverts d'une toiture de ton neutre.

**ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les courbes ou les intersections, certaines contraintes portant sur les plantations pourront être imposées.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

**ARTICLE A 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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**es zones naturelles et forestières ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (article R. 123-8).**

## ZONE Nd

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

La zone Nd est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend :

- **Le secteur Nda** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Le secteur Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

### ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• **En tous secteurs Nda et Nds :**

Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage.

• **En secteur Nda :**

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Nd 2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Nd 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

• **En secteur Nds :**

- Toutes constructions, installations ou travaux divers (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nd 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - défrichement de landes,
  - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,
 sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nd 2.
- ainsi que :
  - la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens,
  - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
  - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nd 11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nd 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

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

• **En secteur Nda :**

- 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, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
  - certains équipements, ouvrages ou installations techniques (station d'épuration, postes de refoulement, transformateurs, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

- sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.
- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- au-delà de la bande des 100m par rapport à la limite haute du rivage, l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du P.O.S. et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :

- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et pour une même destination, 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 secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la sécurité maritime et aérienne,
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
  - au fonctionnement des aérodromes,
  - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1 dudit Code, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
  - Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles (y compris sur le Domaine Public Maritime), pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre brute au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 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 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 : les mesures 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 oeuvre adaptée à l'état des lieux.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :**

- **de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation.**
- **de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux :**
  - l'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
  - la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la construction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

**ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 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 terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau :**

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 ou installations autorisées dans la zone.

**Electricité, téléphone :**

- 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, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Assainissement :**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

**ARTICLE Nd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article Nd 2 doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nd2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions, lorsqu'elles ne s'appuient pas sur 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 des toitures sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

Sans objet.

**ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

**ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction à laquelle elle viendrait s'accoler.
  - **En secteur Nda :**  
La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,50 m au faîtage
  - **En secteur Nds :**
- La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 3,50 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'intérêt collectif.

**ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL****Aspect des constructions :**

Voir document spécifique en annexe.

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

**Clôtures :**

- En tout état de cause, les murs traditionnels et les haies de qualité doivent être conservés.
- L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
  - haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.
- Clôtures en limite d'espace public :**
- On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

#### **ARTICLE Nd 12 - 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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

#### **ARTICLE Nd 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les courbes ou les intersections, certaines contraintes portant sur les plantations pourront être imposées.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
- les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- En secteur Nds :**
- les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
  - des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

#### **ARTICLE Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En secteurs Nda et Nds, pour l'application des dispositions de l'article Nd 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## ZONE Np

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

La zone Np est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone Np correspond aux zones humides et aux espaces bordant les cours d'eau de la commune qu'il convient de protéger. Elle est donc inconstructible. Par ailleurs il n'existe actuellement aucune construction dans ces zones ce qui limite strictement les possibilités d'occupation.

### ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Np 2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes,
- Tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

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

- 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, installations sanitaires...),
  - certains équipements, ouvrages ou installations techniques (station d'épuration, postes de refoulement, transformateurs, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

### ARTICLE Np 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 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 terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

### ARTICLE Np 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.



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

Sans objet.

**ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Np 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL**

**Aspect des constructions et règles générales :**

Voir document spécifique en annexe.

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

**Clôtures :**

- En tout état de cause, les haies de qualité doivent être conservées.
- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
  - haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.

**Clôtures en limite d'espace public :**

- On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

**ARTICLE Np 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE Np 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les courbes ou les intersections, certaines contraintes portant sur les plantations pourront être imposées.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

**ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE Ne

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

La zone Ne concerne les secteurs naturels de la commune destinés à accueillir des équipements publics et d'intérêt public ainsi que des activités légères de loisirs, de sports, et d'hébergement de plein air. Ainsi, la zone Ne comprend :

- **Le secteur Neh**, délimitant le domaine de Prières (établissement de postcure et de réadaptation sociale),
- **Le secteur Nen**, destiné aux activités nautiques et de loisirs,
- **Le secteur Net**, destiné aux activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air.

### ARTICLE Ne 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage.

Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article Ne 2.

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

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

**• En secteur Neh :**

- L'édification de constructions directement liées et nécessaires aux activités de la zone,
- Les installations et travaux divers suivants : les affouillements et exhaussements de sol.

**• En secteur Nen :**

- Une école de voile et les activités et aménagements nautiques et de loisirs.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités portuaires et maritimes, et sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel fasse l'objet d'une attention particulière pour ne pas nuire à la qualité générale des sites (milieu naturel, paysage).

**• En secteur Net :**

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunions et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- L'ouverture de camps de tourisme dénommés saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs, sous réserve qu'elles ne constituent pas l'unique type d'hébergement ; les campings devront réserver au moins environ 20 % de leurs capacités d'accueil pour le camping de passage (hébergement de plein air, caravanes...).
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

### ARTICLE Ne 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 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 aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut prendre accès directement le long de la RD 5, mais seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

#### **ARTICLE Ne 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau :**

- 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 ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

##### **Electricité, téléphone :**

- 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, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### **ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions admises doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ne 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

#### **ARTICLE Ne 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions admises, lorsqu'elles ne s'appuient pas sur les limites séparatives, doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à :
  - 3 m en secteur Nen,
  - 5 m en secteur Net.
- En outre, les constructions renfermant les animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) doivent respecter une marges d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la Réglementation Sanitaire en vigueur.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Pour les terrains à forte déclivité, cette disposition s'applique à partir du fil d'eau de la voie.

### • En secteur Neh :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée comme suit :
  - à l'égout de toiture : 9 m
  - à l'acrotère : 9 m
  - au faîtage ou au point le plus haut : 13 m

Toutefois les constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction à laquelle elles viendraient s'accoler.

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

### • En secteur Nen :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 m au faîtage ou au point le plus haut.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectif.

### • En secteur Net :

- Toute construction liée aux activités de loisirs ne pourra excéder :
  - à l'égout de toiture : 3,50 m
  - à l'acrotère : 3,50 m
  - au faîtage ou au point le plus haut : 8 m
- La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée à :
  - à l'égout de toiture : 3 m
  - à l'acrotère : 3 m
  - au faîtage ou au point le plus haut : 4,50 m

## ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

### Aspect des constructions :

Voir document spécifique en annexe.

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la signalisation routière, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des clôtures, publicités, enseignes, et pré-enseignes (art. L581 du Code de l'Environnement).

### Clôtures :

- En tout état de cause, les haies de qualité doivent être conservées.
- L'emploi brut en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. De même, les clôtures en béton moulé ou pierre reconstituée sont interdites.
- Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
  - grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel ;
  - haie végétale (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
- Dans tous les cas, les végétaux à épine dangereuse sont interdits.

### Clôtures en limite d'espace public :

- On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

## ARTICLE Ne 12 - 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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

### **ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les courbes ou les intersections, certaines contraintes portant sur les plantations pourront être imposées.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

### **ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **ANNEXES**

ANNEXE N° 1 : règles relatives au calcul du nombre des places de stationnement

ANNEXE N° 2 : aspect architectural des constructions

ANNEXE N° 3 : végétaux conseillés

**ANNEXE n° 1****REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<b>HABITAT</b> Appartement en immeuble collectif : - Studio et 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation  Foyer de personnes âgées  <b>ACTIVITES</b> Etablissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerces  Commerce alimentaire de "grande surface" de plus de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente Bureau - services Hôtellerie et accueil, activité de soins  <b>EQUIPEMENTS</b> Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré Etablissement hospitalier et clinique Stade - Terrain de sports * Salle de spectacle, de réunions * Lieu de culte	- 1 place par logement - 1,5 place par logement - 2 places par logement - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 10 logements  - 30 % de la surface hors oeuvre brute - 20 % de la surface hors oeuvre brute - 50 % de la surface hors oeuvre nette avec 2 places minimum - 20 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente  - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place par chambre  - 1 place par classe * - 50 % de la surface hors oeuvre nette - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

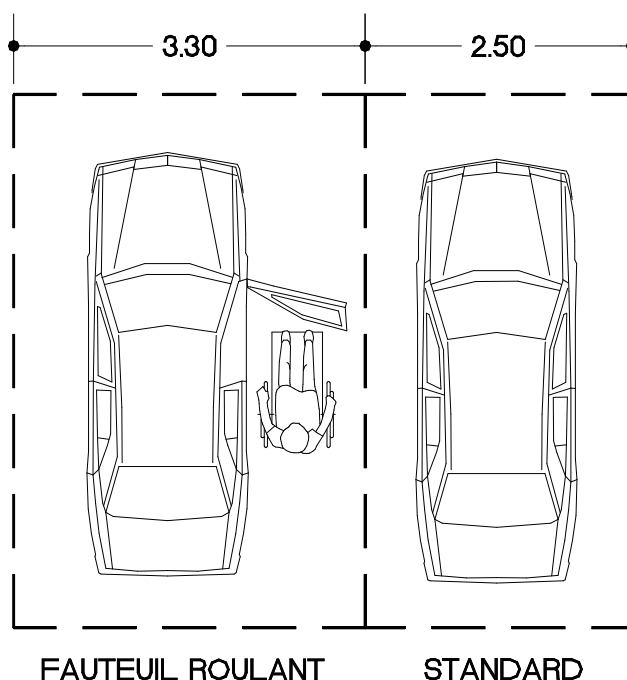
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

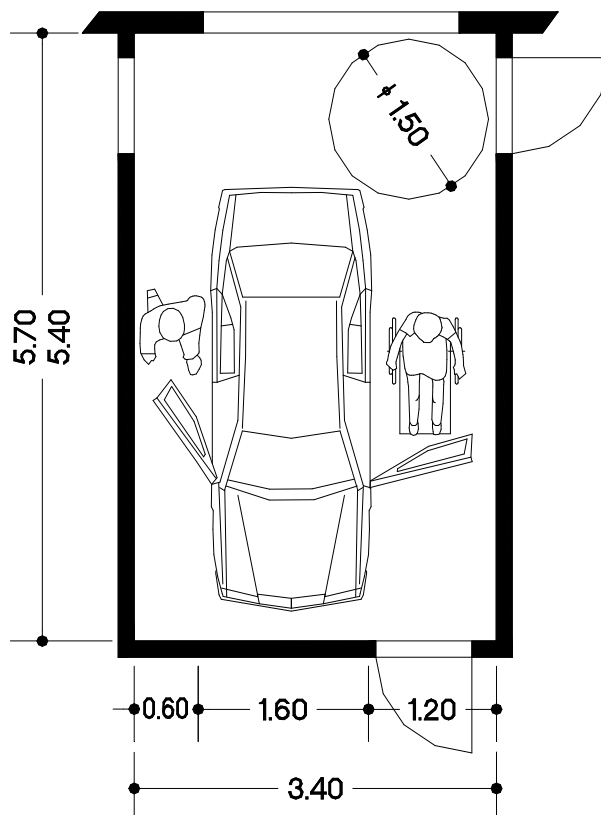
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.





**ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)**

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

**a) 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...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

**b) Construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

### **ANNEXE N° 3 – VÉGÉTAUX CONSEILLÉS (Art. 11)**

- Les végétaux à utiliser pour la réalisation des clôtures seront préférentiellement de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région ; elle pourront être composées comme suit :
  - En zones urbaines (U et AU) :
    - parmi les essences arbustives suivantes : if, lilas, amélanchier, arbousier, églantier, rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, tamaris, oranger du Mexique,
    - et au contact des zones agricoles ou naturelles, composées :
      - . parmi les essences arbustives suivantes : aubépine, noisetier, pommier, sureau, charme, houx ;
      - . et/ou les essences arborées suivantes : chêne sessile et pédonculé, châtaignier, merisier, alisier torminal, pin sylvestre, pin maritime, ou en cas de contact avec une zone humide : saule marsault, aulne, frêne.
  - En zones agricoles et naturelles (A et N) :
    - parmi les essences arbustives suivantes : aubépine, noisetier, pommier, sureau, charme , houx ;
    - et/ou les essences arborées suivante : chêne sessile et pédonculé, châtaignier, merisier, alisier torminal, pin sylvestre, pin maritime, ou en cas de contact avec une zone humide : saule marsault, aulne, frêne.
  
- Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.