



Département de la Loire Atlantique (44)

Commune déléguée de Bourgneuf-en-Retz

Règlement

	<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
<i>Élaboration</i>	16/02/2012	16/07/2015	07/03/2017
<i>Modification simplifiée n°1</i>			03/05/2022

Sommaire

1. DISPOSITIONS GENERALES.....	3
2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	20
ZONE UA.....	21
ZONE UB.....	32
ZONE UE.....	44
ZONE UF.....	53
ZONE UT.....	64
3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER	74
ZONE 1AUb.....	75
ZONE 1AUfa.....	88
ZONE 2AU.....	99
4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES.....	103
5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES.....	117
6. ANNEXES	130

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1/CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Bourgneuf-en-Retz, commune déléguée de la commune nouvelle de Villeneuve-en-Retz.

ARTICLE 2/ PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

↗ Règles et législations particulières

S'ajoutent aux règles du PLU, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : loi Littoral, code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

↗ Règlement National d'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 :

- Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Art R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Art. R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires

dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UF). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UFa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

Les zones urbaines, dites « zones U »

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones urbaines spécialisées (UF, UT, UE).

Les zones à urbaniser, dites « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Le règlement ainsi que, pour certaines de ces zones, des orientations d'aménagement et de programmation, définissent leurs conditions d'aménagement et d'équipement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

↗ Les zones agricoles, dites « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur agricole ou conchylicole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Seules peuvent être admises dans certains secteurs de ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

↗ Les zones naturelles, dites « zones N »

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

↗ Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur les documents graphiques).

↗ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

➤ Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- Le centre-bourg de Bourgneuf (zone UA) et les bâtiments remarquables isolés : Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments du bourg de Bourgneuf ou des bâtiments remarquables isolés, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme. **Une annexe à la fin de ce règlement identifie les bâtiments remarquables isolés.**
- Le petit patrimoine : Le petit patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme. **Une annexe à la fin de ce règlement identifie le petit patrimoine.**
- Les haies : Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et de manière à remplir une fonction similaire.
- Les jardins patrimoniaux : Les jardins patrimoniaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, seuls les constructions, installations, aménagements respectant la composition paysagère identifiée sont autorisés (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.)
- Arbre remarquable : Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes :
 - état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
 - mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.
- Les cônes de vue : Les cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

Zones de sensibilité archéologique

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire. Ceux-ci figurent sur un plan en annexe du PLU. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagés sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet (seuils minimum d'emprise au sol variables selon les secteurs).

Hors zones arrêtées pour saisine, le préfet de région – DRAC des Pays de la Loire, sera systématiquement saisi pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

En outre, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des ruines, des constructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » :

<p>Service régional de l'archéologie 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 Tel : 02 40 14 23 30</p>

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

Les zones humides

Les zones humides figurant aux documents graphiques doivent être protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement.

Conformément au décret n° 2007-1760 du 14 décembre 2007 (portant dispositions relatives aux régimes d'autorisation et de déclaration au titre de la gestion et de la protection de l'eau et des milieux aquatiques, aux obligations imposées à certains ouvrages situés sur les cours d'eau, à l'entretien et à la restauration des milieux aquatiques), l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et le remblais de zones humides ou de marais entraînent des procédures différentes en fonction de la surface potentiellement impactée :

- autorisation d'urbanisme si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 ha ;
- déclaration si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 0.1 ha, mais inférieure à 1 ha.

Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides.

➤ Les zones soumises à des risques naturels

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Bourgneuf Nord approuvé par arrêté préfectoral n° 2016/BPUP/113 du 13 juillet 2016. Le document porte sur les risques de submersion marine et d'érosion côtière.

L'enveloppe globale d'aléa est repérée aux documents graphiques. Afin de prendre en compte ces risques, tout projet de construction situé en zone d'aléa sera soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux annexé au présent PLU. Si ces dispositions sont en contradiction avec celles du PLU, alors elles s'imposent.

En ce qui concerne les autres risques naturels ou technologiques : dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à ces risques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

➤ Les reculs par rapport aux voies

Les documents graphiques font apparaître les reculs à respecter par rapport aux voies (départementales et voie ferrée). Les articles 6 des différentes zones détaillent les marges de recul à respecter en fonction des voies et, quand il y a lieu, de la destination du projet.

➤ Les linéaires commerciaux à préserver ou à créer

Au titre de l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux incitatifs », les constructions nouvelles devront comporter un rez-de-chaussée commercial et le changement de destination des commerces est interdit.

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit.

Les dispositions des deux paragraphes précédents s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elles ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques... Toutefois, le changement de destination peut être autorisé si :

- celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ;
- celui-ci s'effectue dans le cadre d'un projet de construction qui intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot

Pour rappel, la destination « commerce » ici visée inclut également les services.

↗ Les secteurs affectés par le bruit

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit repérés aux documents graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1955.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

↗ Les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :

- ne nuisent pas au caractère naturel ou agricole du secteur,
- ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles)
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.

Une annexe à la fin de ce règlement identifie ces bâtiments. Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment de la liste en annexe, le dépôt d'un certificat d'urbanisme est fortement recommandé.

ARTICLE 5/ ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6/ AUTORISATIONS SPECIALES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 16 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, schelters, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).

- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

ARTICLE 7/ RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, 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 reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ARTICLE 8/ RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas les articles 3 à 16 du règlement du PLU, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique ou la définition d'un Espace Boisé Classé.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe, dans des secteurs à risque (inondation, submersion marine...) ou dans des zones de sensibilité archéologique.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9/ RESTAURATION DE BATIMENTS

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9/ CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DECLARATION DE TRAVAUX POUR LES CONSTRUCTIONS IRREGULIERES ACHEVEE DEPUIS PLUS DE 10 ANS

Conformément à l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

- Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 10/ PERMIS DE DÉMOLIR

En application de l'article R. 421-28 du même code, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, car elle constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. Cela inclut les constructions de la zone UA du bourg de Bourgneuf et les constructions remarquables isolées, identifiées au plan de zonage.

ARTICLE 11/ STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 12/ NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (cf. article 12 des différentes zones du règlement), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13/ ACCÈS ET VOIRIE

Dans toutes les zones, l'accès direct des constructions sur les Routes Départementales et les pistes cyclables est limité et réglementé suivant les dispositions définies dans les articles 3 du présent règlement.

ARTICLE 14/ RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ». Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 15/ LES REGLES SPECIFIQUES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS DES TIERS

Conformément à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation (relevé de géomètre).

ARTICLE 16/ LOTISSEMENTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 17/ DEFINITIONS

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

↗ Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

↗ Alignement :

Limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

↗ Agglomération :

Les secteurs d'agglomération sont délimités par les positions des panneaux d'entrées d'agglomération.

↗ Annexe :

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale et non accolé à celle-ci (abri de jardin, garage, remise, piscine, petit éolien...).

Petit éolien (ou éoliennes domestiques) : « Le « petit éolien » se rapporte aux éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres (pales non comprises). Le code de l'urbanisme ne soumet pas ces machines ni à la formalité du permis de construire, ni à la formalité de la déclaration de travaux. Toutefois, considéré comme annexe, le petit éolien devra répondre aux normes d'implantation au même titre que n'importe quelle autre annexe »

↗ Artisanat :

Il s'agit de constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux activités précitées.

↗ Attique :

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

↗ Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

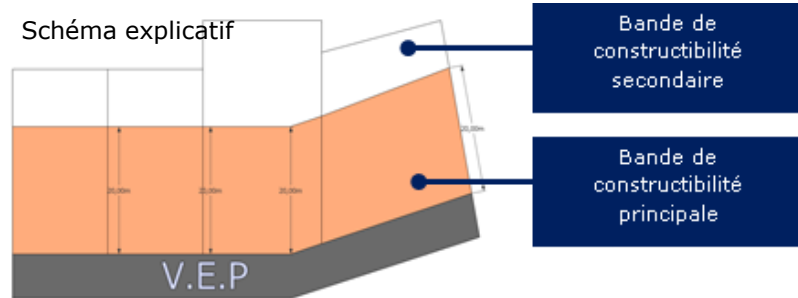
↗ Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

↗ Bande de constructibilité principale / secondaire :

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ou d'emprise publique ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie ou pour place et, le cas échéant, à la limite de recul qui s'y applique.



Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

↗ Bureaux :

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

↗ Chaussée :

Partie de la route normalement utilisée pour la circulation des véhicules.

↗ Clôture :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclôser un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

↗ Commerce :

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.....) directement accessibles à la clientèle.

↗ Commerce de proximité :

Le commerce de proximité est défini comme l'ensemble des commerces de quotidien. Le commerce de quotidien regroupe les commerces pour lesquels les achats sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries, coiffeurs, fleuristes et pharmacies...

↗ Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Il s'agit de toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.).

↗ Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

↗ Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des constructions situées sur le terrain (= sur l'unité foncière), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Constitue également de l'emprise au sol :

- Une rampe d'accès extérieure
- Le bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non)
- Un bassin de rétention

En revanche, ne constitue pas d'emprise au sol :

- Une aire de stationnement extérieure non couverte
- Les terrasses de plain-pied dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.
- Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes.

↗ Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

↗ Exploitation agricole ou forestière :

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc. Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

↗ Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

↗ Habitations légères de loisirs (HLL)

Les HLL sont les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (R.111-31 du code de l'urbanisme). Elles ont un certain caractère de fixité.

↗ Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'un projet présentant une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

↗ Hébergement hôtelier :

Il comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

↗ Industrie :

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

↗ Installations classées (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

↗ Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

↗ Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

↗ Nu de la façade :

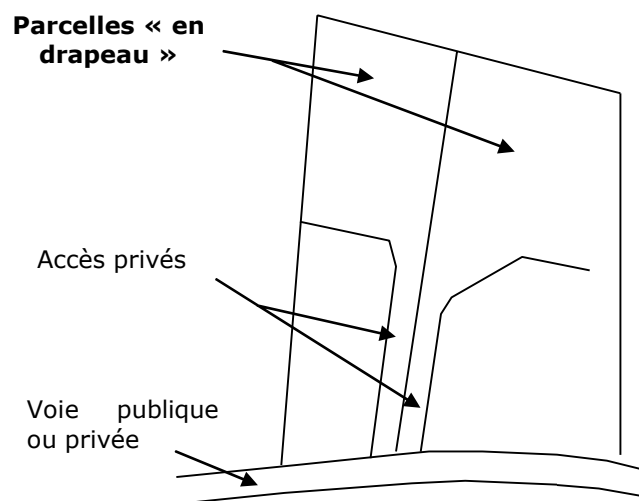
Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui rythment la composition.

↗ Parc de stationnement mutualisé :

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

↗ Parcelle « en drapeau » :

Parcelle positionnée en second rideau, desservie par un accès privé.



↗ Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

À l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

↗ Résidences mobiles de loisirs (RML) :

Les RML sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (R.111-33 du code de l'urbanisme).

↗ Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

↗ Surface de plancher :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

↗ Unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

↗ Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

↗ Terrain naturel :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple.

↗ Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

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

Zones	Descriptif de la zone
UA	Zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant aux bourgs de Bourgneuf et de Saint-Cyr et où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
UB	Zone résidentielle d'habitat en périphérie des bourgs. Les installations commerciales, de services et d'activités artisanales sont également autorisées. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
UE	Zone à vocation d'équipements.
UF :	Zone d'activités économiques qui se divisent en deux secteurs : UFa et UFc. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
- UFa	Zones d'activités économiques des Jaunins et des Sorinières ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier. Elles peuvent également accueillir des activités commerciales. Pour l'activité d'hébergement hôtelier, des logements de fonction sont autorisés, sous conditions.
- UFc	Autres zones d'activités économiques de la commune ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier. Pour l'activité d'hébergement hôtelier, des logements de fonction sont autorisés, sous conditions.
UT	Zone destinée au tourisme, au camping-caravaning, aux activités de loisirs et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités. Ces espaces se situent en continuité du tissu urbain. Ils peuvent accueillir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ZONE UA

Zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant aux bourgs de Bourgneuf et de Saint-Cyr et où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place
2. Le changement de destination le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux »
3. La transformation et l'agrandissement des activités existantes s'ils apportent une augmentation des nuisances et des risques
4. Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
5. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA 2
6. L'ouverture de carrière ou de gravière
7. Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de mobil-homes sur des terrains non bâtis
8. Les garages collectifs de caravanes dans les terrains non bâtis
9. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré
10. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...)
 - qu'elles apportent un intérêt direct dans le secteur d'implantation. Dans le cas contraire elles doivent être localisées de préférence dans des zones affectées à ce type d'usage.
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

2. Les annexes et abris à condition qu'ils ne soient pas réalisés en matériaux de fortune ou de récupération.
3. Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
5. Dans les terrains bâtis, le stationnement d'une caravane, d'un camping-car ou d'un mobil home sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
6. L'extension mesurée ou la transformation des bâtiments, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

3.2. Voirie :

- 3.2.1 Le dimensionnement et la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- 3.2.2 La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 m.
- 3.2.3 Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

3.2.4 En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. En tout état de cause, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Pour celle d'une longueur supérieure à 50 mètres une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 8 mètres de rayon intérieur sera exigé.

3.3. Allées piétonnes :

3.3.1 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

4.2.2 Eaux résiduaire autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduaire non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

Extrait du règlement de zonage des eaux pluviales : en cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieur à 300m², il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

4.3. Electricité – téléphone :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

- Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale :

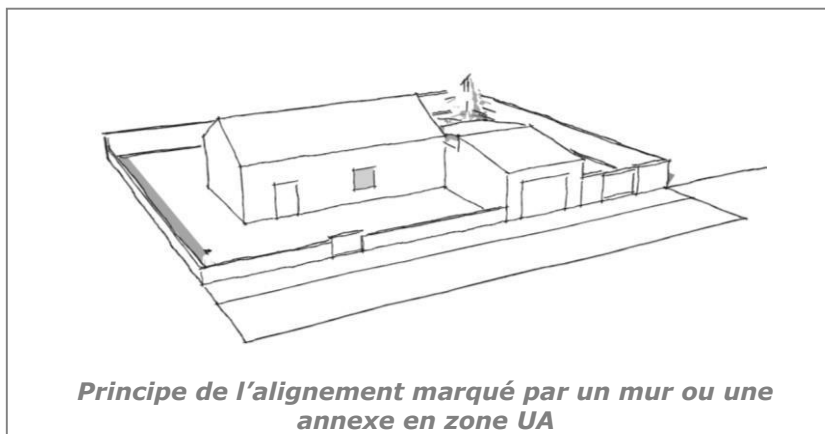
Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

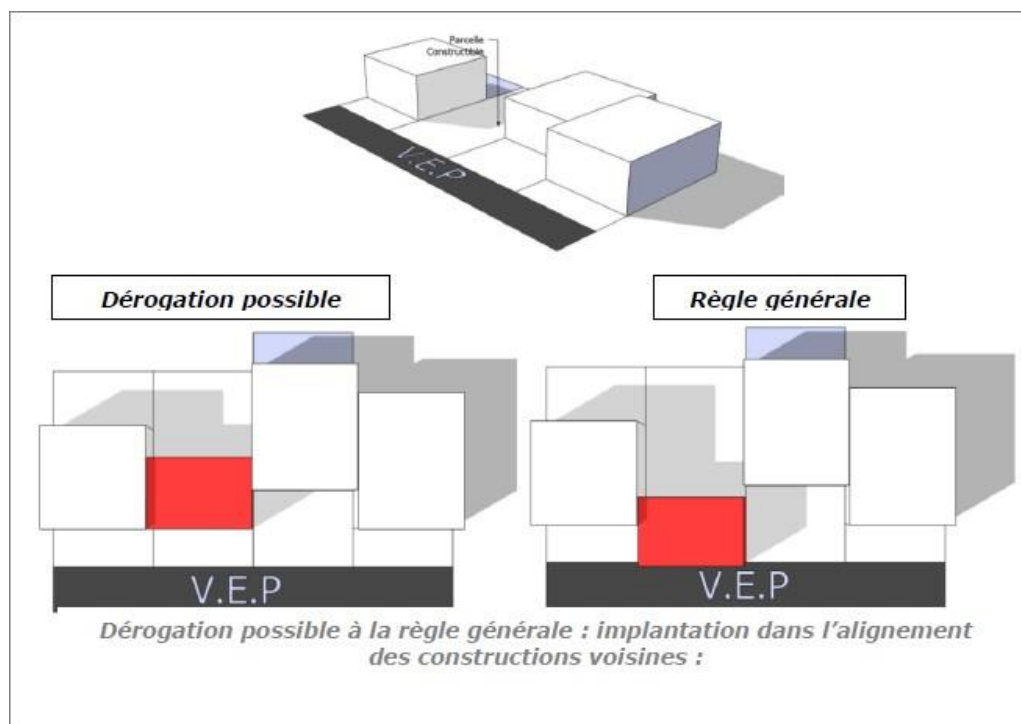
6.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants :

- 6.2.1 Lorsque la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type mur, porche, portail, etc., la construction pourra être implantée jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement.



- 6.2.2 Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.



- 6.2.3 Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà (cf. définition de « parcelle en drapeau » dans le lexique).
- 6.2.4 Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- 6.2.5 Lorsque la construction projetée est une annexe.
- 6.2.6 Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- 6.2.7 Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- 6.3.1 lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
- Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- 6.3.2 en bordure d'une voie privée.

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

7.1. Règle générale :

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe de moins de 20 m², le nu des façades doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les hauteurs maximales exprimées dans le présent règlement sont mesurées :

- soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente,
- soit à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

10.2. Règle générale :

↗ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'hébergement hôtelier, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières : Non réglementé

↗ Pour les autres destinations :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article 6

de la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **9 mètres**, soit trois niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire (R+2+c).

Au-delà de la bande des 20 mètres définie comme ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **4 mètres** lorsque celles-ci sont **implantées en limites séparatives**, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres dans les autres cas.

10.3. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2. Constructions principales nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2. Toitures

A l'exception des vérandas et abris les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25°), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés si le bâti environnant le justifie ou dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.2.3. Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La tonalité des revêtements des façades et de peinture des menuiseries extérieures (hors menuiseries des bâtiments à destination commerciale) devra être en harmonie avec le milieu environnement.

11.2.4. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments remarquables, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériaux de fortune sont interdites.

11.3.2. Clôtures à l'alignement et sur la marge de recul

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la marge de recul définie à l'article 6 doivent être constituées par un mur (parpaings enduits ou pierres apparentes) de 1,20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'éléments de clôture ajourés (grille, lisse, grillage rigide, etc. (sauf éléments béton) avec un espace minimum de 15 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

11.3.3. Clôtures sur les limites séparatives (en dehors de l'alignement des voies et de la marge de recul)

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul définie à l'article 6 doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs de parpaings doivent être enduits sur les deux faces.

11.4. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. De plus, celles de plus de 20m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions existantes (couleur des façades, toiture, etc.).

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 20 m².

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de places de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée <i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	Nombre de places requises
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les constructions de 80 m² de surface de plancher et moins : 1 place de stationnement ○ Pour les constructions de plus de 80 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
Lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 lots	1 place supplémentaire pour 2 logements, en parking commun
Logements sociaux (LLS) locatifs	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Pour les opérations comprises entre 1 et 6 LLS (inclus) : 1 place de stationnement par LLS</u> ○ <u>Pour les opérations de plus de 6 LLS</u> : 1 place de stationnement par LLS de 1 à 6 LLS (inclus), puis 0,5 place de stationnement par LLS à partir du septième LLS. Si la décimale est égale à 0,5, c'est le nombre entier immédiatement inférieur qui est retenu. <p><i>Article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i></p>
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Bureaux	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher
Commerce	<p>Pour les commerces de 150 m² de surface de vente et moins : il n'est pas fixé de règle</p> <p>Pour les commerces de plus de 150 m² de surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m² de surface de vente ○ pour les autres établissements : 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente
Entrepôt	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

La plantation d'arbres tige se fera à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

13.3. Création d'espaces verts communs

Dans les opérations, lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 lots : au minimum 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs autres que la voirie, à savoir :

- espaces verts
- mails et trottoirs plantés
- aires de jeux et de détente

13.4. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE UB

Zone résidentielle d'habitat en périphérie des bourgs. Les installations commerciales, de services et d'activités artisanales sont également autorisées.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place
2. Le changement de destination le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux »
3. La transformation et l'agrandissement des activités existantes s'ils apportent une augmentation des nuisances et des risques
4. Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
5. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB 2
6. L'ouverture de carrière ou de gravière
7. Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de mobil-homes sur des terrains non bâtis
8. Les garages collectifs de caravanes dans les terrains non bâtis
9. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré
10. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...)
 - qu'elles apportent un intérêt direct dans le secteur d'implantation. Dans le cas contraire elles doivent être localisées de préférence dans des zones affectées à ce type d'usage.
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
2. Les constructions nouvelles à usage commercial à condition que l'emprise au sol totale du bâti représente moins de 250 m².

3. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4 du PLU).
4. Les annexes et abris à condition qu'ils ne soient pas réalisés en matériaux de fortune ou de récupération.
5. Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
6. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
7. Dans les terrains bâtis, le stationnement d'une caravane, d'un camping-car ou d'un mobil home sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
8. L'extension mesurée ou la transformation des bâtiments, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.1.5 **Les créations d'accès directs sont interdites sur la RD 13 et, hors agglomération, sur la RD 758.** Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu,

notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie :

- 3.2.1 Le dimensionnement et la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- 3.2.2 La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 m.
- 3.2.3 Toute voie nouvelle doit en outre :
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
 - donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
 - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
 - être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.2.4 En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. En tout état de cause, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Pour celle d'une longueur supérieure à 50 mètres une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 8 mètres de rayon intérieur sera exigé.

3.3. Allées piétonnes :

- 3.3.1 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement :

- 4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

4.2.2 Eaux résiduaire autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduaire non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

Extrait du règlement de zonage des eaux pluviales : en cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieur à 300m², il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site

4.3. Électricité – téléphone :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

- o Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de la RD 13 hors agglomération :

<i>Destination</i>	<i>Règle</i>	<i>Source de la règle</i>
Habitat	Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions à vocation d'habitat devront être implantés à <u>100 mètres minimum de l'axe</u> de la RD13. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les <u>changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation</u> de bâtiments implantés dans la marge de recul sont <u>interdits</u> .	Schéma routier départemental
Autres destinations	En dehors des espaces urbanisés de la commune (correspondant aux secteurs hors agglomération), les	Article L. 111-1-4 du Code de

que l'habitat	<p>constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD13.</p> <p>Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En outre, cette inconstructibilité des espaces concernés ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; • aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; • aux bâtiments d'exploitation agricole ; • aux réseaux d'intérêt public. <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>	l'urbanisme
----------------------	--	-------------

6.2. Le long des autres départementales hors agglomération :

Conformément au schéma routier départemental, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 758
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

6.3. En agglomération, le Long des départementales et autres voies :

↗ Règles générales

Secteur Bourgneuf :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 13
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies

Secteur Saint-Cyr :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 13 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

✦ Dispositions particulières

Des implantations autres que celles listées au point 6.3. (Hors implantation le long de la RD 13) sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

✦ Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

6.4. Le long de la voie ferrée :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon un recul de 15 mètres minimum à partir de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve

qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

- Lorsqu'il s'agit d'une annexe de moins de 20 m², le nu des façades doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à l'obtention d'une superficie maximale d'emprise au sol de 150m².

Exemples d'application :

<i>Taille de la parcelle sur laquelle porte le projet</i>	<i>m² potentiels selon CES de 40%</i>	<i>Avec majoration de 50% dans limite de 150m²</i>	<i>Soit emprise au sol totale</i>
100 m ²	40 m ²	60 m ²	60%
200 m ²	80 m ²	120 m ²	60%
300 m ²	120 m ²	150 m ²	50%
400 m ²	160 m ²	/	40%
500 m ²	200 m ²	/	40%
600 m ²	240 m ²	/	40%
700 m ²	280 m ²	/	40%

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les hauteurs maximales exprimées dans le présent règlement sont mesurées :

- soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente,
- soit à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse

(acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

10.2. Règle générale :

↗ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'hébergement hôtelier, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières : Non réglementé

↗ Pour les autres destinations :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article 6 de la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres**, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire (R+1+c).

Au-delà de la bande des 20 mètres définie comme ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **3,5 mètres** lorsque celles-ci sont **implantées en limites séparatives**, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres dans les autres cas**.

10.3. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2. Constructions principales nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2. Toitures

Tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants.

Les pentes devront être inférieures ou égales à 26 degrés.

11.2.3. Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La tonalité des revêtements des façades et de peinture des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec le milieu environnement.

11.2.4. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments remarquables, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites.

11.3.2. Clôtures à l'alignement et sur la marge de recul

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la marge de recul défini à l'article 6 doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits ou pierres apparentes) de 1,20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'éléments de clôture ajourés (grille, lisse, grillage rigide, etc. (sauf éléments béton) avec un espace minimum de 15 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.
- Une haie végétale doublée éventuellement à l'intérieur de la parcelle d'un grillage rigide esthétique. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,20 m.

11.3.3. Clôtures sur les limites séparatives (en dehors de l'alignement des voies et de la marge de recul)

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul défini à l'article 6 doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs de parpaings doivent être enduits sur les deux faces.

11.4. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. De plus, celles de plus de 20m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions existantes (couleur des façades, toiture, etc.).

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 20 m².

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement
Lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 lots	1 place supplémentaire pour 2 logements, en parking commun
Logements sociaux (LLS) locatifs	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Pour les opérations comprises entre 1 et 6 LLS (inclus) : 1 place de stationnement par LLS</u> ○ <u>Pour les opérations de plus de 6 LLS : 1 place de stationnement par LLS de 1 à 6 LLS (inclus), puis 0,5 place de stationnement par LLS à partir du septième LLS. Si la décimale est égale à 0,5, c'est le nombre entier immédiatement inférieur qui est retenu.</u> <p><i>Article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i></p>
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Bureaux	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher
Commerce	<p>Pour les commerces de 100 m² de surface de vente et moins : il n'est pas fixé de règle</p> <p>Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m² de surface de vente ○ pour les autres établissements : 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente
Entrepôt	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

La plantation d'arbres tige se fera à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

13.3. Autres plantations :

La plantation de nouveaux arbres de haute tige est interdite dans la marge de recul définie à l'article 6.3.

13.4. Création d'espaces verts communs

Dans les opérations, lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 lots : au minimum 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs autres que la voirie, à savoir :

- espaces verts
- mails et trottoirs plantés
- aires de jeux et de détente

13.5. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE UE

Zone à vocation d'équipements.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place
2. La transformation et l'agrandissement des activités existantes s'ils apportent une augmentation des nuisances et des risques
3. Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
4. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UE 2
5. L'ouverture de carrière ou de gravière
6. Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de mobil-homes sur des terrains non bâtis
7. Les garages collectifs de caravanes dans les terrains non bâtis
8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré
9. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements collectifs
3. Les annexes et abris à condition qu'ils ne soient pas réalisés en matériaux de fortune ou de récupération.
4. Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

6. L'extension mesurée ou la transformation des bâtiments, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.1.5 **Les créations d'accès directs sont interdites sur la RD 13 et, hors agglomération, sur la RD 758.** Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie :

- 3.2.1 Le dimensionnement et la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- 3.2.2 La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 m.
- 3.2.3 Toute voie nouvelle doit en outre :
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
 - donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
 - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
 - être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

3.3. Allées piétonnes :

- 3.3.1 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

4.2.2 Eaux résiduares autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduares non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

Extrait du règlement de zonage des eaux pluviales : en cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieur à 300m², il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site

4.3. Électricité – téléphone :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des départementales hors agglomération :

Conformément au schéma routier départemental, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 758
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

6.2. Le Long des autres voies :

↗ Règle générale

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

↗ Dispositions particulières

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

✚ Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

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

7.1. Règle générale :

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe de moins de 20 m², le nu des façades doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2 Toiture :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.3. Clôtures

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs de parpaings doivent être enduits sur les deux faces.

11.3. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. De plus, celles de plus de 20m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions existantes (couleur des façades, toiture, etc.).

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 20 m².

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement
Lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 lots	1 place supplémentaire pour 2 logements, en parking commun
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Bureaux	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher
Commerce	<p>Pour les commerces de 100 m² de surface de vente et moins : il n'est pas fixé de règle</p> <p>Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m² de surface de vente ○ pour les autres établissements : 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente
Entrepôt	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

La plantation d'arbres tige se fera à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

13.3. Création d'espaces verts communs

Dans les opérations, lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 lots : au minimum 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs autres que la voirie, à savoir :

- espaces verts
- mails et trottoirs plantés
- aires de jeux et de détente

13.4. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE UF

Zone d'activités économiques qui se divisent en deux secteurs :

- **UFa** : Zones d'activités économiques des Jaunins et des Sorinières ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier. Elles peuvent également accueillir des activités commerciales. Pour l'activité d'hébergement hôtelier, des logements de fonction sont autorisés, sous conditions.

- **UFc** : Autres zones d'activités économiques de la commune ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier. Pour l'activité d'hébergement hôtelier, des logements de fonction sont autorisés, sous conditions.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Au sein de toute la zone UF :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts.
2. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels, les restaurants.
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes non liées aux activités autorisées dans le secteur.
4. Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié ou qu'il ait un lien évident avec les activités autorisées dans le secteur.
5. Pour l'activité d'hébergement hôtelier, des logements de fonction sont autorisés, aux conditions suivantes :
 - Qu'ils soient strictement liés à une activité d'hébergement hôtelier
 - Qu'il n'y en ait qu'un par établissement
 - Qu'ils soient attenants au bâtiment d'hébergement hôtelier ou intégré dans celui-ci
 - Qu'ils ne représentent pas plus de 50 m² de surface de plancher
6. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

9. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 40 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
10. Les extensions générant uniquement de l'emprise au sol (garage, préau, ...) dans la limite de 30 m² et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
11. Les annexes (hors piscine) aux habitations existantes dans une limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.

De plus, sont autorisés, au sein du secteur UFa uniquement :

12. Les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'industrie.
13. Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple).

De plus, sont autorisés, au sein du secteur UFc uniquement :

14. Les constructions nouvelles à usage commercial à condition que l'emprise au sol totale du bâti représente 250 m² et plus.

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.1.5 **Les créations d'accès directs sont interdites sur la RD 13 et, hors agglomération, sur la RD 758.** Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie :

- 3.2.1 Le dimensionnement et la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- 3.2.2 La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 m.
- 3.2.3 Toute voie nouvelle doit en outre :
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
 - donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
 - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
 - être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.2.4 En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. En tout état de cause, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Pour celle d'une longueur supérieure à 50 mètres une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 8 mètres de rayon intérieur sera exigé.

3.3. Allées piétonnes :

- 3.3.1 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement :

- 4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

- 4.2.2 Eaux résiduelles autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

Extrait du règlement de zonage des eaux pluviales : en cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieur à 300m², il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site

4.3. Électricité – téléphone :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

ARTICLE UF 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de la RD 13 hors agglomération :

En dehors des espaces urbanisés de la commune (correspondant aux secteurs hors agglomération), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **75 mètres de part et d'autre de l'axe** de la RD13.

Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, cette inconstructibilité des espaces concernés ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2. Le long des autres départementales hors agglomération :

Conformément au schéma routier départemental, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 758
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

6.3. En agglomération, le Long des départementales et autres voies :

✦ Règles générales

Secteur Bourgneuf :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies

Secteur Saint-Cyr :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 13 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

✦ Dispositions particulières

Des implantations autres que celles listées au point 6.3. (Hors implantation le long de la RD 13) sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

↻ Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

6.4. Le long de la voie ferrée :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon un recul de 15 mètres minimum à partir de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 mètres.
- Soit à distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux autres limites.

7.3. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 7.1 et 7.2 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe de moins de 20 m², le nu des façades doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les hauteurs maximales exprimées dans le présent règlement sont mesurées :

- soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente,
- soit à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

10.2. Règle générale :

✚ **Pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction des hébergements hôteliers) :** la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres**, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire (R+1+c).

✚ **Pour les autres destinations que l'habitat :** non réglementé

10.3. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2. Constructions principales nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

11.2.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : A l'exception des vérandas et abris les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25°), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés si le bâti environnant le justifie ou dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions : non réglementé.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.2.3. Façades

Le traitement architectural des constructions doit être soigné en évitant les juxtapositions de couleurs en bande trop fortement contrastées.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

11.2.4. Dépôts

Les dépôts de toute nature doivent être dissimulés derrière des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos constitués de matériaux de qualité tels que des végétaux, murs et grillages dont les normes sont celles édictées à l'article 11.3 ci-après.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal, devront être soignées et permettre d'identifier clairement l'entreprise. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites.

11.3.2. Clôtures à l'alignement et sur la marge de recul

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la marge de recul définies à l'article 6 doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits ou pierres apparentes) de 1,20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'éléments de clôture ajourés (grille, lisse, grillage rigide, etc. (sauf

éléments béton)) avec un espace minimum de 15 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Les clôtures éventuelles décrites ci-dessus peuvent être doublées d'une haie ne dépassant pas 1,80 m.

11.3.3. Clôtures sur les limites séparatives (en dehors de l'alignement des voies et de la marge de recul)

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul défini à l'article 6 doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs de parpaings doivent être enduits sur les deux faces.

11.4. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement (de fonction)	1 place de stationnement
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Bureaux, artisanat, industrie	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher
Commerce	Le nombre de place à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : 1 place par fraction commencée de 20m ² de surface de vente
Entrepôt	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

La plantation d'arbres de haute tige se fera à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

13.3. Aménagement paysager des surfaces libres :

Les surfaces libres de toute construction ou des aires de stockage ainsi que les marges de recule ment par rapport aux voies publiques ou privées doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

13.4. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE UF 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE UT

Zone destinée au tourisme, au camping-caravaning, aux activités de loisirs et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités. Ces espaces se situent en continuité du tissu urbain. Ils peuvent accueillir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
2. Les constructions ou utilisation du sol constituant un équipement collectif (équipements sportifs et de loisirs...), ainsi que les installations d'usage collectif (sanitaires, laverie...) liés aux activités autorisées dans le secteur.
3. Les constructions à usage de commerce, de services et de bureaux, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
4. Les constructions à usage d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient strictement liées à une fonction de direction / gardiennage / surveillance
 - Qu'il n'y en ait qu'une par établissement (camping, PRL ou Camping-PRL)
 - Qu'elles ne représentent pas plus de 50 m² de surface de plancher
5. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées (dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes non liées aux activités autorisées dans le secteur.
6. Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié aux activités autorisées dans le secteur.
7. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
8. Les aires de stationnement ouvertes au public
9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.1.5 **Les créations d'accès directs sont interdites sur la RD 13 et, hors agglomération, sur la RD 758.** Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie :

- 3.2.1 Le dimensionnement et la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- 3.2.2 La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 m.
- 3.2.3 Toute voie nouvelle doit en outre :
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
 - donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
 - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
 - être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.2.4 En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. En tout état de cause, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux

des services publics de faire aisément demi-tour. Pour celle d'une longueur supérieure à 50 mètres une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 8 mètres de rayon intérieur sera exigé.

3.3. Allées piétonnes :

3.3.1 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

Extrait du règlement de zonage des eaux pluviales : en cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300m², il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site

4.3 Électricité – téléphone :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

ARTICLE UT 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de la RD 13 hors agglomération :

<i>Destination</i>	<i>Règle</i>	<i>Source de la règle</i>
Habitat	<p>Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions à vocation d'habitat devront être implantés à <u>100 mètres minimum de l'axe</u> de la RD13.</p> <p>Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).</p> <p>Les <u>changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation</u> de bâtiments implantés dans la marge de recul sont <u>interdits</u>.</p>	Schéma routier départemental
Autres destinations que l'habitat	<p>En dehors des espaces urbanisés de la commune (correspondant aux secteurs hors agglomération), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de <u>75 mètres de part et d'autre de l'axe</u> de la RD13.</p> <p>Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En outre, cette inconstructibilité des espaces concernés ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none">• aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;• aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;• aux bâtiments d'exploitation agricole ;• aux réseaux d'intérêt public. <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>	Article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

6.2. Le long des autres départementales hors agglomération :

Conformément au schéma routier départemental, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 758
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

6.3. En agglomération, le long des départementales et autres voies :

✦ Règles générales

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 13 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

✦ Dispositions particulières

Des implantations autres que celles listées au point 6.3. (Hors implantation le long de la RD 13) sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

✦ Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

6.4. Le long de la voie ferrée :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon un recul de 15 mètres minimum à partir de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) la largeur minimale des marges d'isolement doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitations, une distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe de moins de 20 m², le nu des façades doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.

ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle et doit être inférieure à 70 m² (auvents, terrasses, annexes ... inclus).

L'emprise au sol des constructions à usage collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les hauteurs maximales exprimées dans le présent règlement sont mesurées :

- soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente,
- soit à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

10.2. Règle générale :

↗ **Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les constructions à usage d'habitation (logements de fonction tels que précisés à l'article UT2) :** la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres.

↗ **Pour les autres destinations :** non réglementé

10.3. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : A l'exception des vérandas et abris les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25°), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés si le bâti environnant le justifie ou dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions : non réglementé.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.3. Clôtures

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs de parpaings doivent être enduits sur les deux faces.

11.4. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement (de fonction)	1 place de stationnement
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Bureaux, artisanat, industrie	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher
Commerce	Le nombre de place à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : 1 place par fraction commencée de 20m ² de surface de vente
Entrepôt	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

La plantation d'arbres tige se fera à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

13.3. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE UT 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER

Article R*123-6 du Code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **La zone 1AU :** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

1AUb	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et qui peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation.
1AUfa	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation d'activités économiques ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier. Il peut également accueillir des activités commerciales et des logements de fonction, sous conditions.

- **La zone 2AU :** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

2AUb	Secteur à vocation principale d'habitat.
2AUe	Secteur à vocation d'équipements.

ZONE 1AUb

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et qui peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation.

Les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 1AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'habitation).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUb 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.
6. Les carrières, les dépôts et stockages de tous matériaux, inertes ou non, de déchets et d'épaves.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble ou qu'elle soit réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet doit donc être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (se reporter à la pièce n°4 du PLU).

2. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et dont la création est interdite par le règlement, s'il n'en résulte pas une dégradation pour l'environnement ni une augmentation des nuisances pour les riverains.
3. Les extensions autorisées de constructions dont la création est interdite à l'article 1AUb1 seront limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
5. Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.

ARTICLE 1AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.1.5 **Les créations d'accès directs sont interdites sur la RD 13 et, hors agglomération, sur la RD 758.** Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie :

- 3.2.1 Le dimensionnement et la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- 3.2.2 La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 m.
- 3.2.3 Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

3.2.4 En cas d'impossibilité avérée, il est admis des voies en impasse. En tout état de cause, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour. Pour celle d'une longueur supérieure à 50 mètres une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 9 mètres de rayon intérieur sera exigé.

3.2.5 La collecte des déchets n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R437 de la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés sont respectées : les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement aux dimensions suffisantes (cercle de minimum 9 mètres de rayon) et libre de stationnement ; le véhicule de collecte devra pouvoir circuler suivant les règles du code de la route et les marches arrière ne seront effectuées que dans le cadre de manœuvres de retournement (manœuvre en « T »).
Les stationnements prévus dans les aménagements des lotissements ne devront pas entraver la bonne circulation et les manœuvres de retournement des camions de collecte. Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de présentation des bacs d'une taille suffisante pour accueillir l'ensemble des bacs des habitants devra être aménagée à l'entrée de l'impasse.

3.3. Allées piétonnes :

3.3.1 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

4.2.2 Eaux résiduaire autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduaire non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

4.3. Électricité – téléphone :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

- Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

ARTICLE 1AUB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de la RD 13 hors agglomération :

<i>Destination</i>	<i>Règle</i>	<i>Source de la règle</i>
Habitat	Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions à vocation d'habitat devront être implantés à <u>100 mètres minimum de l'axe</u> de la RD13. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les <u>changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation</u> de bâtiments implantés dans la marge de recul sont <u>interdits</u> .	Schéma routier départemental

<p>Autres destinations que l'habitat</p>	<p>En dehors des espaces urbanisés de la commune (correspondant aux secteurs hors agglomération), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD13.</p> <p>Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En outre, cette inconstructibilité des espaces concernés ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; • aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; • aux bâtiments d'exploitation agricole ; • aux réseaux d'intérêt public. <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>	<p>Article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme</p>
---	---	--

6.2. Le long des autres départementales hors agglomération :

Conformément au schéma routier départemental, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 758
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

6.3. En agglomération, le long des départementales et autres voies :

↗ Règles générales

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 13 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

↗ Dispositions particulières

Des implantations autres que celles listées au point 6.3. (Hors implantation le long de la RD 13) sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.

- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

✦ Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

6.4. Le long de la voie ferrée :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon un recul de 15 mètres minimum à partir de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE 1AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à l'obtention d'une superficie maximale d'emprise au sol de 150m².

Exemples d'application :

<i>Taille de la parcelle sur laquelle porte le projet</i>	<i>m² potentiels selon CES de 40%</i>	<i>Avec majoration de 50% dans limite de 150m²</i>	<i>Soit emprise au sol totale</i>
100 m ²	40 m ²	60 m ²	60%
200 m ²	80 m ²	120 m ²	60%
300 m ²	120 m ²	150 m ²	50%
400 m ²	160 m ²	/	40%
500 m ²	200 m ²	/	40%
600 m ²	240 m ²	/	40%
700 m ²	280 m ²	/	40%

ARTICLE 1AUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les hauteurs maximales exprimées dans le présent règlement sont mesurées :

- soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente,
- soit à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

10.2. Règle générale :

✚ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'hébergement hôtelier, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières : Non réglementé

✚ Pour les autres destinations :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article 6 de la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres**, soit deux niveaux y

compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire (R+1+c).

Au-delà de la bande des 20 mètres définie comme ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **3,5 mètres** lorsque celles-ci sont **implantées en limites séparatives**, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres dans les autres cas**.

10.3. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE 1AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2. Constructions principales nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2. Toitures

A l'exception des vérandas et abris les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25°), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés si le bâti environnant le justifie ou dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.2.3. Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la

conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

La tonalité des revêtements des façades et de peinture des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec le milieu environnement.

11.2.4. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments remarquables, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites.

11.3.2. Clôtures à l'alignement et sur la marge de recul

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la marge de recul défini à l'article 6 doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits ou pierres apparentes) de 1,20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'éléments de clôture ajourés (grille, lisse, grillage rigide, etc. (sauf éléments béton)) avec un espace minimum de 15 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.
- Une haie végétale doublée éventuellement à l'intérieur de la parcelle d'un grillage rigide esthétique. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,20 m.

11.3.3. Clôtures sur les limites séparatives (en dehors de l'alignement des voies et de la marge de recul)

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul défini à l'article 6 doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs de parpaings doivent être enduits sur les deux faces.

11.4. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. De plus, celles de plus de 20m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions

existantes (couleur des façades, toiture, etc.).

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 20 m².

ARTICLE 1AUB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement
Lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 lots	1 place supplémentaire pour 2 logements, en parking commun
Logements sociaux (LLS) locatifs	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Pour les opérations comprises entre 1 et 6 LLS (inclus) : 1 place de stationnement par LLS</u> ○ <u>Pour les opérations de plus de 6 LLS : 1 place de stationnement par LLS de 1 à 6 LLS (inclus), puis 0,5 place de stationnement par LLS à partir du septième LLS. Si la décimale est égale à 0,5, c'est le nombre entier immédiatement inférieur qui est retenu.</u> <p><i>Article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i></p>
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Bureaux	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher
Commerce	<p>Pour les commerces de 100 m² de surface de vente et moins : il n'est pas fixé de règle</p> <p>Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ établissement comportant des surfaces de vente alimentaire : 1 place par fraction de 20 m² de surface de vente ○ pour les autres établissements : 1 place par fraction de 50 m² de surface de vente
Entrepôt	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

La plantation d'arbres tige se fera à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

13.3. Création d'espaces verts communs

Dans les opérations, lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 lots : au minimum 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs autres que la voirie, à savoir :

- espaces verts
- mails et trottoirs plantés
- aires de jeux et de détente

13.4. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE 1AUB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE 1AUfa

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation et ayant vocation à recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier. Il peut également accueillir des activités commerciales et des logements de fonction, sous conditions.

Les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 1AUFA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'activités).

ARTICLE 1AUFA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4 du PLU).
2. Les constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier, restaurants...), compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur et qu'elles préservent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération.
3. Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale pourront être autorisés (showroom par exemple).
4. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées (dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes non liées aux activités autorisées dans le secteur.
5. Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié ou qu'il ait un lien évident avec les activités autorisées dans le secteur.
6. Les constructions à usage d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient strictement lié à une fonction de gardiennage / surveillance d'une activité d'hébergement hôtelier
 - Qu'il n'y en ait qu'un par établissement
 - Qu'ils soient attenant au bâtiment d'hébergement hôtelier ou intégré dans celui-ci

- Qu'ils ne représentent pas plus de 50 m² de surface de plancher
7. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
 8. Les aires de stationnement ouvertes au public
 9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur

ARTICLE 1AUFA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.1.5 **Les créations d'accès directs sont interdites sur la RD 13 et, hors agglomération, sur la RD 758.** Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Le dimensionnement et la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- 3.2.2. La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 m.
- 3.2.3. Toute voie nouvelle doit en outre :
 - être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
 - donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
 - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.2.4. En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. En tout état de cause, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Pour celle d'une longueur supérieure à 50 mètres une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 8 mètres de rayon intérieur sera exigé.

3.3. Allées piétonnes :

- 3.3.1 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE 1AUF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2 Assainissement :

- 4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

- 4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

- 4.2.3 Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

4.3. Électricité – téléphone :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

ARTICLE 1AU_{FA} 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU_{FA} 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de la RD 13 hors agglomération :

<i>Destination</i>	<i>Règle</i>	<i>Source de la règle</i>
Habitat	<p>Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions à vocation d'habitat devront être implantés à <u>100 mètres minimum de l'axe</u> de la RD13.</p> <p>Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).</p> <p>Les <u>changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation</u> de bâtiments implantés dans la marge de recul sont <u>interdits</u>.</p>	Schéma routier départemental
Autres destinations que l'habitat	<p>En dehors des espaces urbanisés de la commune (correspondant aux secteurs hors agglomération), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de <u>75 mètres de part et d'autre de l'axe</u> de la RD13.</p> <p>Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En outre, cette inconstructibilité des espaces concernés ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none">• aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;• aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;• aux bâtiments d'exploitation agricole ;• aux réseaux d'intérêt public. <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>	Article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

6.2. Le long des autres départementales hors agglomération :

Conformément au schéma routier départemental, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 758
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

6.3. En agglomération, le long des départementales et autres voies :

✦ Règles générales

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 13 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

✦ Dispositions particulières

Des implantations autres que celles listées au point 6.3. (Hors implantation le long de la RD 13) sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

✶ Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

ARTICLE 1AU_{FA} 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 mètres.
- Soit à distance minimale de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux autres limites.

7.3. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 7.1 et 7.2 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

ARTICLE 1AU_{FA} 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_{FA} 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUFA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les hauteurs maximales exprimées dans le présent règlement sont mesurées :

- soit à la corniche ou à la ligne de l'éégout dans le cas d'un toit en pente,
- soit à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

10.2. Règle générale :

✚ **Pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction des hébergements hôteliers) :** la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres**, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire (R+1+c).

✚ **Pour les autres constructions :** non réglementé

10.3. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE 1AUFA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2. Constructions principales nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

11.2.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : A l'exception des vérandas et abris les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25°), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés si le bâti environnant le justifie ou dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions : non réglementé.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.2.3. Façades

Le traitement architectural des constructions doit être soigné en évitant les juxtapositions de couleurs en bande trop fortement contrastées.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts.

11.2.4. Dépôts

Les dépôts de toute nature doivent être dissimulés derrière des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos constitués de matériaux de qualité tels que des végétaux, murs et grillages dont les normes sont celles édictées à l'article 11.3 ci-après.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal, devront être soignées et permettre d'identifier clairement l'entreprise. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites.

11.3.2. Clôtures à l'alignement et sur la marge de recul

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la marge de recul définies à l'article 6 doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits ou pierres apparentes) de 1,20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'éléments de clôture ajourés (grille, lisse, grillage rigide, etc. (sauf éléments béton)) avec un espace minimum de 15 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.
- Les clôtures éventuelles décrites ci-dessus peuvent être doublées d'une haie ne dépassant pas 1,80 m.

11.3.3. Clôtures sur les limites séparatives (en dehors de l'alignement des voies et de la marge de recul)

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul définies à l'article 6 doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs de parpaings doivent être enduits sur les deux faces.

11.4. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE 1AUF A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement (de fonction)	1 place de stationnement
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Bureaux, artisanat, industrie	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher
Commerce	Le nombre de place à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale : 1 place par fraction commencée de 20m ² de surface de vente
Entrepôt	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

La mutualisation des aires de stationnement est encouragée. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-avant peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-avant.

ARTICLE 1AU_{FA} 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

La plantation d'arbres tige se fera à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

13.3. Aménagement paysager des surfaces libres :

Les surfaces libres de toute construction ou des aires de stockage ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

13.4. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE 1AU_{FA} 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU_{FA} 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU_{FA} 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE 2AU

Zone destinée à l'urbanisation future comprenant le secteur 2AUb à vocation principale d'habitat et 2AUe à vocation d'équipements. Son ouverture à l'urbanisation peut intervenir par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4 du PLU).
2. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées (dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU.
3. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

🚩 Règles générales

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 13 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

🚩 Dispositions particulières

Des implantations autres que celles listées au point 6.3. (Hors implantation le long de la RD 13) sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

🚩 Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

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

7.1. En secteurs 2AUb et 2AUe :

7.1.1. Règle générale :

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteurs de la zone A	Descriptif de la zone
A	Zone de la commune, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. La zone A correspond à la plaine agricole du nord de la commune et aux exploitations situées dans le marais.
Ab	Espaces agricoles de transition aux abords des deux bourgs, sans nouvelle construction ou installation agricole possible.
Ah	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée pour certains hameaux sans enjeux agricoles. Cette zone permet une évolution limitée de l'urbanisation (nouvelles habitations en comblement de dents creuses, changements de destination, extension mesurée des constructions, construction d'annexes) à la condition que cette évolution ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. <i>Un cahier annexé au PLU présente et justifie les choix de zonage des hameaux.</i>
Ap	Secteurs présentant une qualité paysagère exceptionnelle à préserver notamment au titre des dispositions de la loi littoral (coupures d'urbanisation) en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone A, sont interdites :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 dont notamment :
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes
 - Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. En secteur A, sont autorisés :

1. Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole existante.
2. Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles dans le cadre du changement de destination de bâtiments existants sur l'exploitation agricole (option privilégiée) ou d'une construction nouvelle, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A et disposant d'un usage agricole effectif,
 - Qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions,
 - Qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation,
 - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...). Toute demande de logement de fonction supplémentaire devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement, au regard de la contribution du demandeur au travail commun, ainsi que de la présence éventuelle de plusieurs sites ou ateliers de production, en prenant en compte les critères de tailles et de volumes de l'activité sur chaque site.
3. Les locaux de permanence ou de surveillance nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments agricoles faisant partie de l'exploitation et que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m².
4. Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale), dans des bâtiments existants représentatifs du patrimoine locale.

5. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
 - ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ,
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.
6. Le camping à la ferme soumis à déclaration dans la limite de 6 tentes ou caravanes et 20 campeurs.
7. Les constructions de faible emprise et les installations techniques directement liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ; des plantations pourront être exigées à cet effet afin de les dissimuler dans le paysage.
8. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants sous réserve que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 40 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
9. Les annexes (hors piscine) dans une limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.
10. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale.
11. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole.
12. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
13. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2. En secteur Ab, sont autorisés :

1. L'aménagement, la réfection, la mise aux normes et les extensions mesurées des bâtiments et installations existants à vocation agricole sous réserve que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol préexistante, à la date d'approbation du PLU.
2. L'aménagement, la réfection et la mise aux normes des constructions à destination autre qu'agricole.

3. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

3. En secteur Ap, sont autorisés :

1. La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation, la protection ou la valorisation de ces espaces ou milieux, tels que les cheminements piétons et cyclistes.
2. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve que :
 - cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 40 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 175 m² de surface de plancher.
 - Les extensions générant uniquement de l'emprise au sol (garage, préau, ...) dans la limite de 30 m² et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
3. Les annexes (hors piscine) dans une limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.
4. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale.
5. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
 - ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles),
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.
6. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics.
7. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

4. En secteur Ah, sont autorisés :

1. La création de nouveaux logements, à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses en densification du tissu existant, sans que la construction projetée ne génère de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
2. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées sous réserve que :
 - cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- Et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher.
3. Les annexes (hors piscine) dans une limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.
 4. Les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.
 5. Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci.
 6. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
 - ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles)
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.
 7. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).
 8. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
 9. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.1.5 **Les créations d'accès directs sont interdites sur la RD 13 et, hors agglomération, sur la RD 758.** Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie :

Non réglementé

3.3. Allées piétonnes :

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

4.2.2. Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Le long de la RD 13 hors agglomération :

Destination	Règle	Source de la règle
Habitat	<p>Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions à vocation d'habitat devront être implantés à <u>100 mètres minimum de l'axe</u> de la RD13.</p> <p>Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).</p> <p>Les <u>changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation</u> de bâtiments implantés dans la marge de recul sont <u>interdits</u>.</p>	Schéma routier départemental
Autres destinations que l'habitat	<p>En dehors des espaces urbanisés de la commune (correspondant aux secteurs hors agglomération), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de <u>75 mètres de part et d'autre de l'axe</u> de la RD13.</p> <p>Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En outre, cette inconstructibilité des espaces concernés ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none">• aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;• aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;• aux bâtiments d'exploitation agricole ;• aux réseaux d'intérêt public. <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p> <p>Dans un souci de respect des règles de sécurité par rapport à la voirie départementale, les serres agricoles devront être implantées à une distance minimale de 7 mètres par rapport au bord des voies.</p>	Article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
		Conseil départemental

6.2. Le long des autres départementales hors agglomération :

Conformément au schéma routier départemental, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 758
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dans un souci de respect des règles de sécurité par rapport à la voirie départementale, les serres agricoles devront être implantées à une distance minimale de 7 mètres par rapport au bord des voies.

6.3. Le Long des autres voies hors agglomération :

✦ Règles générales

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon le recul minimum suivant par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer : 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies.

Il est précisé que cette prescription ne s'applique pas le long des voies privées.

✦ Dispositions particulières

Des implantations autres que celle listée au point 6.3. sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

✦ Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement,
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

6.4. Le long de la voie ferrée :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon un recul de 15 mètres minimum à partir de la limite juridique du domaine SNCF.

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

7.1. Règle générale :

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Lorsqu'il s'agit d'une annexe de moins de 20 m², le nu des façades doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les hauteurs maximales exprimées dans le présent règlement sont mesurées :

- soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente,
- soit à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

10.2. Règle générale :

↗ Pour les constructions à destination d'habitat :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article 6 de la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres**, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire (R+1+c).

Au-delà de la bande des 20 mètres définie comme ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **3,5 mètres** lorsque celles-ci sont **implantées en limites séparatives**, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres dans les autres cas**.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

➤ **Pour les autres destinations que l'habitat** : Non réglementé

10.3. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2. Constructions principales nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les constructions isolées de volume important ou de hauteur importante (silo, hangar...) doivent être implantées de manière à ne pas faire effraction dans le paysage. Si le profil du terrain ne se prête pas à une implantation discrète de ce genre de construction, il peut être imposé la plantation d'arbres ou la peinture des parois d'un ton neutre.

11.2.2. Toitures

➤ *Toitures des constructions à destination d'habitation :*

A l'exception des vérandas et abris les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25°), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés si le bâti environnant le justifie ou dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions typiques du Marais Breton, les matériaux des toitures et les pentes devront respecter les normes issues de la tradition (salorge, bourrine...).

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

↗ Toitures des bâtiments agricoles :

Non réglementé.

11.2.3. Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec le bâti environnant et le paysage dans lequel s'insère le projet.

11.2.4. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments remarquables, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites.

11.3.2. Au sein des marais :

L'usage des clôtures sera de préférence restreint au profit de parcelles « ouvertes ». Les accès aux parcelles qui seront fermées devront s'inspirer de la tradition du Marais par la pose d'une barrière composée de barreaux de bois.

À l'exception d'éventuelles clôtures destinées au parcage des animaux, toute clôture est déconseillée en façade sur les voies jouxtant un étier ou une douve.

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures éventuelles doivent être constituées en matériaux locaux traditionnels et naturels suffisamment ajourés. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,20 m.

11.3.3. Pour les autres secteurs que les marais (ne concerne que les constructions à usage d'habitation) :

↗ Clôtures à l'alignement et sur la marge de recul

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la marge de recul défini à l'article 6 doivent être constituées par :

- un mur (pierres apparentes, parpaings enduits ou avec parement de pierres naturelles) de 1,20 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'éléments de clôture ajourés (grille, lisse, grillage rigide, etc. (sauf éléments béton)) avec un espace minimum de 15 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 m.

- Une haie végétale doublée éventuellement à l'intérieur de la parcelle d'un grillage rigide esthétique. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,20 m.

✚ Clôtures sur les limites séparatives (en dehors de l'alignement des voies et de la marge de recul)

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul défini à l'article 6 doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les murs de parpaings doivent être enduits sur les deux faces.

11.4. Annexes autorisées

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. De plus, celles de plus de 20m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions existantes (couleur des façades, toiture, etc.). Dans les marais, les annexes devront être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du Marais Breton.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 20 m².

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

13.3. Cônes de vue :

Les cônes de vue identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue identifiés aux plans de zonage devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

13.4. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Secteurs de la zone N	Descriptif de la zone
<i>N</i>	Zone de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique remarquable et aux corridors écologiques.
<i>N 146-6</i>	Espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce secteur correspond aux marais breton et à ses espaces proches.
<i>NP</i>	Zone constituée d'espaces réservés au Domaine Portuaire. Elle est destinée à accueillir des activités liées à la pêche, à la plaisance légère et notamment à la pêche promenade, à la navigation, à l'aquaculture et à la conchyliculture.
<i>NL</i>	Zone naturelle de loisirs, prévue pour recevoir les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la fréquentation des sites naturels de qualité du territoire.
<i>NT</i>	Zone destinée au tourisme, au camping-caravaning, aux activités de loisirs et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités et située en discontinuité de l'agglomération. Cette zone peut accueillir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

En secteur NT :

1. la transformation de RML en HLL via leur recouvrement.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. En secteur N, sont autorisés :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
3. Les chemins piétonniers et les mobiliers urbains destinés à l'accueil et à l'information du public.
4. Les constructions et installations nécessaires à la sécurité et à l'hygiène.
5. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (y compris par changement de destination d'un bâtiment contigu existant) sous réserve que :
 - cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 40 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher.
6. Les annexes (hors piscine) dans une limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.
7. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale.

2. En secteur N 146-6, sont admis, uniquement après enquête publique dans les cas prévus par les articles R123-1 à R123-33 du Code de l'Environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement,

à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
4. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

3. En secteur NP, après accord du gestionnaire du domaine public portuaire, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
3. Les ouvrages d'infrastructures (terre-plein, digue, cale de mise à l'eau, ...) et les équipements techniques liés au fonctionnement du port (vannes, pompes d'alimentation, poste de distribution de carburant, ...).
4. Les constructions liées à l'exploitation du port (bureau du port, cabanes de pêcheurs, estacades, ...).
5. Les activités liées à la pêche, à la plaisance légère et notamment à la pêche promenade, à la navigation, à l'aquaculture et à la conchyliculture.
6. Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'aménagement du port.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public.

4. En secteur NL, sont autorisés :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs extensions.
2. Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
3. Les installations à usage de loisir et de sport de plein air.
4. Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation...

5. Les constructions, aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, des plans d'eau et des sites naturels de la zone.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public.
7. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

5. En secteur NT, sont autorisés :

1. Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
2. Les constructions ou utilisation du sol constituant un équipement collectif (équipements sportifs et de loisirs...), ainsi que les installations d'usage collectif (sanitaires, laverie...) liés aux activités autorisées dans le secteur.
3. Les constructions à usage d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient strictement liées à une fonction de direction / gardiennage / surveillance,
 - Qu'il n'y en ait qu'une par établissement (camping, PRL ou Camping-PRL),
 - Qu'elles ne représentent pas plus de 30 m² de surface de plancher.
4. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées (dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) des constructions à usage de commerce, de services et de bureaux, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone, ainsi que des HLL et RML existantes.
5. Dans la limite de la règle d'emprise au sol mentionnée au 4. ci-dessus, les vérandas et terrasses des HLL et RML sont autorisées.
6. Les annexes (hors piscines) des HLL et RML sont également autorisées, dans une limite de 15 m² d'emprise au sol par terrain, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation de loisirs à laquelle l'annexe est liée.
7. Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié aux activités autorisées dans le secteur.
8. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
9. Les aires de stationnement ouvertes au public.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- 3.1.4 Les nouveaux accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et être adaptés afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.
- 3.1.5 **Les créations d'accès directs sont interdites sur la RD 13 et, hors agglomération, sur la RD 758.** Sur le reste du réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie :

Non réglementé

3.3. Allées piétonnes :

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au PLU (annexe 4).

4.2.2. Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement serait nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales :

Il convient de se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU (annexe 9).

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Le long de la RD 13 hors agglomération :

<i>Destination</i>	<i>Règle</i>	<i>Source de la règle</i>
Habitat	Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions à vocation d'habitat devront être implantés à <u>100 mètres minimum de l'axe</u> de la RD13. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les <u>changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation</u> de bâtiments implantés dans la marge de recul sont <u>interdits</u> .	Schéma routier départemental

<p>Autres destinations que l'habitat</p>	<p>En dehors des espaces urbanisés de la commune (correspondant aux secteurs hors agglomération), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD13.</p> <p>Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En outre, cette inconstructibilité des espaces concernés ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; • aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; • aux bâtiments d'exploitation agricole ; • aux réseaux d'intérêt public. <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>	<p>Article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme</p>
---	---	--

6.2. Le long des autres départementales hors agglomération :

Conformément au schéma routier départemental, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 758
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination et la création de nouveaux logements par changement d'affectation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

6.3. En agglomération, le long des départementales et autres voies :

↗ Règles générales

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon les reculs minimums suivants par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 13 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement,
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies.

Il est précisé que ces prescriptions ne s'appliquent pas le long des voies privées.

↗ Dispositions particulières

Des implantations autres que celles listées au point 6.3. (Hors implantation le long de la RD 13) sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état situées sur les terrains contigus sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement, une

implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.

- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul pourra ne s'appliquer que le long de la voie dont la largeur de chaussée est la plus importante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

✦ Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement,
 - Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- en bordure d'une voie privée.

6.4. Le long de la voie ferrée :

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié selon un recul de 15 mètres minimum à partir de la limite juridique du domaine SNCF.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.

En secteur NT : Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) la largeur minimale des marges d'isolement doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, une distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

7.2. Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Lorsqu'il s'agit d'une annexe de moins de 20 m², le nu des façades doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur NT

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle et doit être inférieure à 70 m² (auvents, terrasses, annexes ... inclus).

L'emprise au sol des constructions à usage collectif n'est pas limitée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.

Les hauteurs maximales exprimées dans le présent règlement sont mesurées :

- soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente,
- soit à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

10.2. Règle générale :

↗ Pour les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres, sauf contraintes spécifiques liées à l'application des règles fixées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux

↗ Pour les autres destinations que l'habitat : Non réglementé

↗ Dans tous les cas, la hauteur des annexes autorisées ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

10.3. Dispositions particulières :

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Dans les Marais : l'architecture et les matériaux utilisés doivent rappeler ceux de l'architecture traditionnelle du Marais Breton.

11.2. Constructions principales nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

11.2.2. Toitures

A l'exception des vérandas et abris les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25°), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés si le bâti environnant le justifie ou dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions typiques du Marais Breton, les matériaux des toitures et les pentes devront respecter les normes issues de la tradition (salorge, bourrine...).

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

11.2.3. Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec le bâti environnant et le paysage dans lequel s'insère le projet.

11.2.4. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments remarquables, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dispositions générales

Il pourra être demandé que les hauteurs définies ci-après soient réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites.

11.3.2. Au sein des marais :

L'usage des clôtures sera de préférence restreint au profit de parcelles « ouvertes ». Les accès aux parcelles qui seront fermées devront s'inspirer de la tradition du Marais par la pose d'une barrière composée de barreaux de bois.

À l'exception d'éventuelles clôtures destinées au parcage des animaux, toute clôture est déconseillée en façade sur les voies jouxtant un étier ou une douve.

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures éventuelles doivent être constituées en matériaux locaux traditionnels et naturels suffisamment ajourés. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,20 m.

11.3.3. Pour les autres secteurs que les marais :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par :

- un mur (pierres apparentes, parpaings enduits ou avec parement de pierres naturelles) de 0,30 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'éléments de clôture ajourés (grille, lisse, grillage rigide, etc. (sauf éléments béton)) avec un espace minimum de 15 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,20 m.
- Une haie végétale doublée éventuellement à l'intérieur de la parcelle d'un grillage rigide esthétique. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,20 m.

11.4. Annexes autorisées

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. De plus, celles de plus de 20m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions existantes (couleur des façades, toiture, etc.). Dans les marais, les annexes devront être en harmonie avec l'architecture traditionnelle du Marais Breton.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 20 m².

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Modalités de réalisation :

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50 m par 5.00 m (accès non compris).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

12.3 Normes :

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

13.2. Plantations des aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 50 m², qu'elles soient en partie privative ou en espace

commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

13.3. Essences invasives

La plantation d'essences invasives listées en annexe de ce présent règlement est interdite.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

6. ANNEXES

ANNEXE 1 // LISTE DES ESSENCES INVASIVES DONT LA PLANTATION EST PROSCRITE

Source : liste des plantes vasculaires invasives des pays de la Loire, Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1/3i) :

Baccharis halimifolia L.
Cuscuta australis R.Br.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Aster lanceolatus Willd.
Azolla filiculoides Lam.
Bidens frondosa L.
Egeria densa Planch.
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Lemna minuta Kunth
Lindernia dubia (L.) Pennell
Paspalum distichum L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Robinia pseudoacacia L.
Spartina x townsendii H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :





Ambrosia artemisiifolia L.





Espèces émergentes (IA1e) :




Hydrocotyle ranunculoides L.f.



ANNEXE 2 // INVENTAIRE DES BATIMENTS REMARQUABLES ISOLES


Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments remarquables isolés, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
1	La Berletière	
2	La Davière	
3	La Gravouillère	
4	La Jubardière	

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
5	Nombreuil	
6	L'Hopitau	
7	La Grande Touche	
8	La Marchaisière	



Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
9	Le Pay	
10	Le Fumet	
11	Le Bois Passé	
12	La Guérvivière	-
13	Château de la Noë Briord	-


Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
14	Le Moulin de l'Arzelier	
15	Ferme de la Préauté	
16	Ferme de la Préauté	

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
17	Moulin des vignes Saint-Laurent	

ANNEXE 3 // INVENTAIRE DU PETIT PATRIMOINE

Le petit patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Type	Photos
1	Les Jalberges	Fontaine	
2	La Croix Minuit	Porte grange	




Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Type	Photos
3	Le Moulin du coteau	Ancien Moulin	
4	La Croix des Marais	Calvaire	-
5	Limonais	Calvaire	-
6	Les Rivières	Calvaire	-
7	Les Ardoises	Calvaire	-
8	La Nobléterie	Calvaire	-
9	Pouillère	Calvaire	-
10	Belle Etoile	Calvaire	-
11	Route du Coteau	Calvaire	-
12	La Croix Blanche	Calvaire	-
13	Croix Minuit	Calvaire	-
14	Le Poteau	Calvaire	-
15	Rue de la Foliette	Calvaire	-





ANNEXE 4 // INVENTAIRE DES BATIMENTS EN ZONES A ET N POUVANT CHANGER DE DESTINATION




Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :





- ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
- ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles)
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.




Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un des bâtiments ci-après, le dépôt d'un certificat d'urbanisme est fortement recommandé.



Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
1	La Basse-Cour	
2	La Berletière	
3	La Davière	

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
4	La Glémerie	
5	La Gravouillère	
6	La Gravouillère	
7	La Jubardière	

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
8	La Rouillère	
9	La Rouillère	
10	Sainte Thérèse	

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
11	La Grande Touche	
12	Le Pay	
13	Le Pay	
14	Le Fumet	

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
15	Le Fumet	
16	Le Bois Passé	
17	Cinq chemins	

Numéro sur le plan de zonage	Localisation	Photos
18	Le Moulin de l'Arzelier	
19	Ferme de la Préauté	
20	Ferme de la Préauté	