

# Saint Coulomb

## Plan local d'urbanisme

### 3.1. Règlement

#### Règlement littéral

Dossier prescrit le :

08/12/2014

Dossier arrêté le :

16/11/2016

Mis à l'enquête publique :  
24/04/2017 au 31/05/2017

Dossier approuvé le :  
20/11/2017

Dossier de  
modification du PLU  
approuvé le :  
16/12/2024



---

# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I – Champs d’application et portée du règlement	
CHAPITRE II – Définitions	
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>24</b>
CHAPITRE I - Règlement zone centrale: UA	
CHAPITRE II - Règlement zone extensions et villages : UB	
CHAPITRE III - Règlement zone UC	
CHAPITRE III - Règlement zone UE	
CHAPITRE IV - Règlement zone UZ	
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>72</b>
CHAPITRE I - Règlement 1AU	
CHAPITRE II - Règlement 2AU	
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>74</b>
CHAPITRE I - Règlement zone naturelle	
CHAPITRE II - Règlement zone Ns	
CHAPITRE III - Règlement zone Nac	
CHAPITRE IV - Règlement zone NL	
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>109</b>
CHAPITRE I - Règlement zones agricoles : A	
CHAPITRE II - Règlement zone As	

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

## CHAPITRE I – CHAMPS D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

---

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

---

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

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

---

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

### ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

---

Le règlement se compose du présent document, dit « règlement littéral » et des documents graphiques qui lui sont associés.

Le règlement littéral est organisé de la manière suivante :

- TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
- TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chaque titre se compose d'articles et de chapitres.

## Indication figurant sur le plan

---

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

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

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La trame des connexions biologiques existantes et à conforter pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- Une trame de localisation des ZNIEFF,
- La localisation du patrimoine et des éléments de paysage préservés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après,
- Les reculs des voies départementales lorsqu'ils s'imposent,
- Les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables,
- Les marges « bruit »,
- Les sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU.

En outre :

- Les zones et secteurs présentant des risques d'inondations sont indicés *i*,
- Les zones et secteurs présentant des risques de submersion marine sont indicés *sm*, zones et secteurs comprenant des éléments de patrimoine paysagers majeurs sont indicés *p*.
- Les zones et secteurs sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières liées à l'implantation des constructions en zone littorale sont indicés *l*,

---

## ARTICLE 4 - CUMUL DES REGLLEMENTATIONS D'URBANISME

---

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

### 1 - LES REGLES GENERALES D'URBANISME

---

Les dispositions de la loi littorale, codifiées aux articles L121-1 à L121-27 et R121-4 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent sur la commune et notamment :

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal.  
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. (Articles L121-8 à L121-12)
- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Articles L121-13 à L121-15)
- Urbanisation interdite dans la bande littorale (Articles L121-16 à L121-20)
- Détermination des capacités d'accueil (Article L121-21)
- Préservation des coupures d'urbanisation (Article L121-22)
- Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (Articles L121-23 à L121-26)
- Classement des parcs et ensembles boisés (Article L121-27)

#### Article R.111-2

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

#### Article R.111-4

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

#### Article R.111-21

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

## **2 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

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

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

### **▪ ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES**

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'approbation du PLU est portée en annexe 7-3 du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

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

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

## **3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DONT LA LISTE EST PRECISEE EN ANNEXE AU PLU**

---

## **4 – INFORMATIONS IMPORTANTES**

---

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

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

---

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLU de Saint Coulomb prévoit que les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

---

### ARTICLE 5- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

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

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

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

### LES ZONES URBAINES DITES ZONES U

---

Les dispositions du titre II du règlement du PLU s'appliquent sur des 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. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

**Rappel** : la loi littoral s'applique sur le territoire communal.

Les zones urbaines de la commune de Saint Coulomb sont :

#### **Zone UA :**

---

Zone urbaine dense de centre bourg

#### **Zone UB :**

---

Zone urbaine constituée des extensions pavillonnaires du centre bourg et des villages. Le tissu de cette zone associe des entités anciennes et un pourcentage élevé de constructions pavillonnaires organisées en lotissements de tailles diverses et d'habitat individuels épars.

#### **Zone UC :**

---

Zone urbaine dédiée aux campings.

#### **Zone UE :**

---

Zone urbaine dédiée aux équipements, culturels, associatifs, sportifs, scolaires, administratifs.

### **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU**

---

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensembles (de type ZAC ou lotissement) et denses.

Les zones urbaines de la commune de Saint Coulomb sont :

#### **Zone 1AU :**

---

Zone à urbaniser disposant d'un niveau d'équipements primaires suffisant et adapté pour recevoir une urbanisation encadrée par une orientation d'aménagement de programmation.

#### **Zone 2AU :**

---

Zone à urbaniser ne disposant pas d'un niveau d'équipements primaires suffisant et adapté pour recevoir une urbanisation ou qui nécessite la mise en œuvre d'un plan d'actions préalables conditionnant la bonne mise en œuvre du projet.

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

### **LES ZONES AGRICOLES ET AQUACOLES DITES ZONES A**

---

Les zones agricoles de la commune de Saint Coulomb sont :

## **Zone A:**

---

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. En dehors des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, des constructions d'annexes, le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes par extension notamment.

Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur indicé « s » correspondant aux STECALs touristiques.

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DE PROTECTIONS**

---

Les zones naturelles de la commune de Saint Coulomb sont :

### **La zone N**

---

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

### **La zone NP**

---

La zone NP est une zone naturelle remarquable, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

Elle comprend un secteur indicé « sm » correspondant au périmètre des espaces soumis au risque de submersion marine.

### **La zone NM**

---

La zone NM est une zone naturelle correspondant au domaine public maritime de la commune.

Elle comprend un secteur indicé « p » correspondant au périmètre des espaces remarquables du Domaine Public Maritime.

---

## CHAPITRE II – DEFINITIONS

---

### ALIGNEMENT

---

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### BÂTIMENTS ANNEXES

---

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui n'est pas destinée à l'habitation. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (exemples : remises, abris de jardin, celliers, garages, piscine). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle doit être non accolée à la construction principale.

La surface maximale globale des annexes est règlementée ou peut être règlementée.

### CATÉGORIES DE DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS:

---

- **Article R151-27 et R 151-28**

Les destinations de constructions sont :

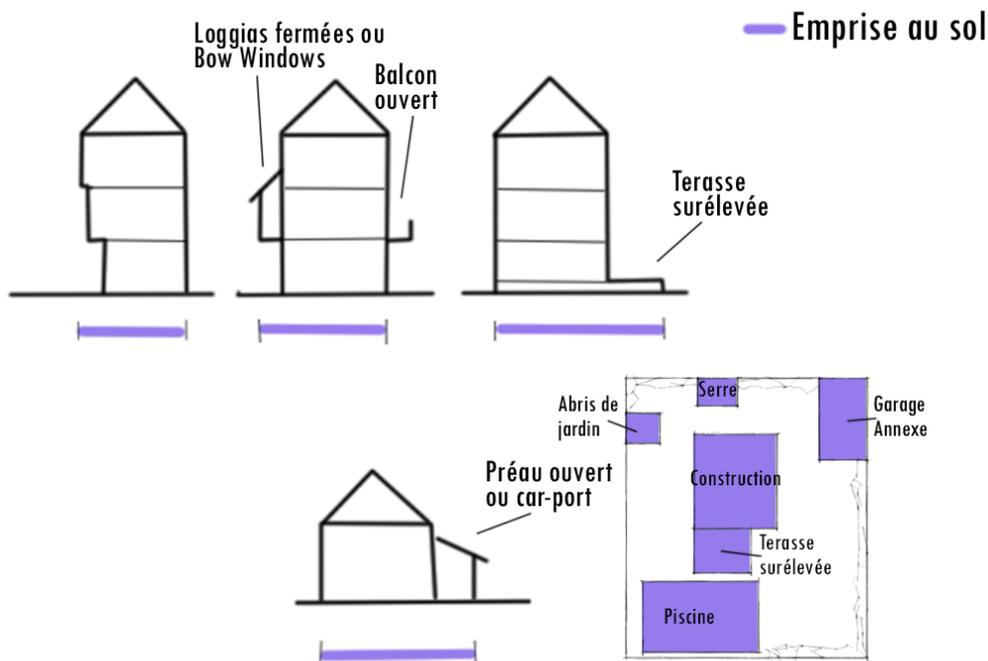
- Exploitation agricole et forestière : Exploitation agricole, Exploitation forestière
- Habitation : Logement, Hébergement
- Commerce et activités de service : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : Bureaux, Industrie, Fonction d'entrepôt, Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne

### EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, débords de toiture, ...)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m<sup>2</sup>.



## EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains (chemins piétons, espaces verts publics..).

## EXTENSION

Est dénommée « extension » l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accollée à celle-ci.  
Les dimensions d'une extension ne peuvent excéder celles de la construction existante.

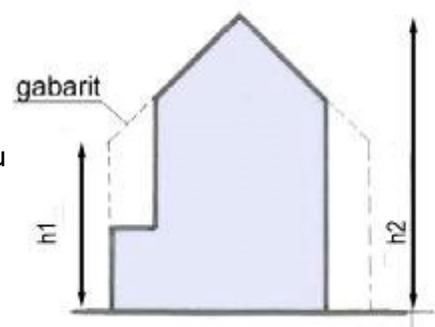
## FAÇADE DE CONSTRUCTION

Côté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur (un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun).  
Façade principale : façade faisant face à la limite de la voie d'accès à la parcelle.

## GABARIT DES CONSTRUCTIONS

La notion gabarit est à associer à deux hauteurs :

- **H1 : La hauteur de la façade des constructions**, mesurée du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du



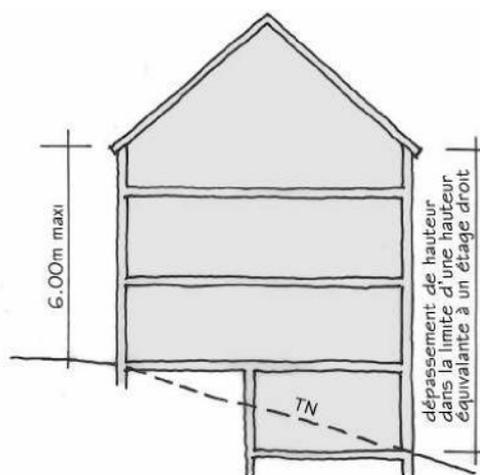
projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point et formant toiture ou couverture. Ce point peut appartenir à la construction ou être l'intersection de la projection des deux plans de la façade d'une part et de la toiture d'autre part.

- **H2 : La hauteur maximale** est calculée au faîte du toit.

Les constructions doivent présenter des caractéristiques volumétriques compatibles avec le **GABARIT** tel que défini ci-contre.

Le volume au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : au-delà d'une pente de 5%, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m.

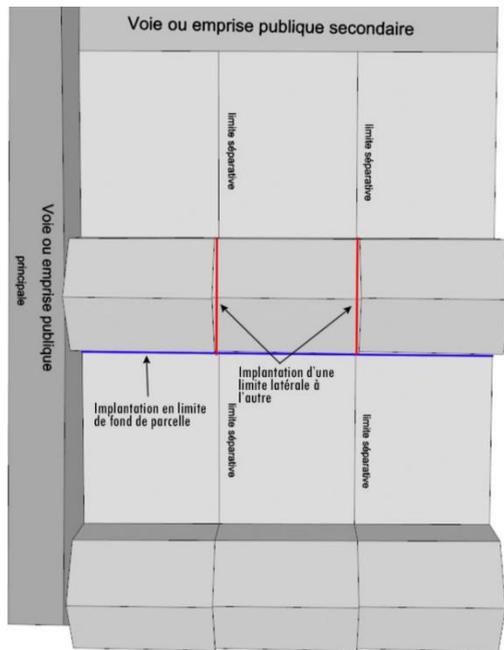


Article L152-5-2 du code de l'urbanisme :

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

## LIMITES SÉPARATIVES

- **Limites latérales** : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite d'une voie ou d'une emprise publique.
- **Limites de fonds de parcelles** : Pour les terrains de forme autre que triangulaire, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à la limite sur voie. Dans le cas de parcelle présentant plusieurs limites sur voie, un seul fond de parcelle sera retenu. Ce sera la limite opposée à la limite sur voie portant l'implantation de la façade principale (dans le respect des règles d'implantation des articles 6 du présent règlement).



## RETRAIT

La notion de retrait des façades de constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriel, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades 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 OU TERRAIN

---

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

## VOIE

---

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plus de deux constructions et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

La largeur minimale de la voie sera de 3.50m et le rayon de giration sera de 15m.

L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 4.00m.

## VOLUME PRINCIPAL

---

Il s'agit du volume le plus important avec le faîtage le plus haut.

## VOLUME SECONDAIRE

---

Sont considérés comme des volumes secondaires, les volumes en continuité d'un volume principal de construction mais de proportions moindres (emprise au sol et hauteur).

L'emprise au sol des volumes secondaires ainsi que des règles de hauteur peuvent être définies à l'intérieur du règlement littéral afin d'encadrer les droits à bâtir de ces volumes.

---

# CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

---

## CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

---

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (château d'eau, station d'épuration, ...) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) Nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes..) Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

---

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

## CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

---

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

Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles 5 à 14 du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

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

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

## EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

---

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

## ADAPTATIONS MINEURES

---

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

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

## PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

---

Les périmètres de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne reportés sur les documents graphiques du règlement correspondent aux périmètres définis par l'arrêté préfectoral annexé au PLU (Annexe 7-6). Dans ces périmètres, les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU. Ces dispositions particulières prévalent sur le règlement des zones du PLU.

## SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

---

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

En secteur non soumis à un PPRI :

- a) tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- b) les constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
  - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
  - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
  - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
- c) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

Sont interdits en secteur soumis à un PPRI (zone UB, AH2, UE) :

- a) tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- b) l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. non motivées par de stricts travaux de mise en sécurité des personnes.
- c) Les constructions nouvelles non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

## **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION**

---

**Les dispositions des articles 6 à 9 du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés.**

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

## **ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (installations neuves ou à réhabiliter) sont interdits.

## **ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU**

---

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G. E. et du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais.

Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs, les actions d'entretien et de réhabilitation.

La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite, sauf s'il est démontré :

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

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

Cet inventaire des zones humides n'a, au titre de la police de l'Eau, qu'une valeur informative. Pour tout projet touchant à une zone humide, la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques est applicable, même si la zone humide concernée n'est pas inventoriée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009).

## **CONNEXIONS BIOLOGIQUES**

---

Les connexions biologiques sont repérées par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après.

Sont interdits les constructions et installations autres que celles nécessaires à la valorisation des lieux.

## **ESPACES VERTS**

---

Dans les opérations de constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'un aménagement paysager végétaliser.

## **PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI ET DES ENSEMBLES REMARQUABLES FIGURANTS AUX PLANS DE ZONAGE**

---

Les ensembles d'intérêt architectural, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Les espaces publics, placettes ou voies par exemple, et les immeubles qu'ils soient bâtis ou non bâtis participent de l'intérêt de l'ensemble remarquable. Toute modification devra concourir par son implantation, son gabarit, et son traitement à la conservation et à la mise en valeur des qualités, de l'histoire et de l'identité des paysages urbains concernés.

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

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

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

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

**a) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :**

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.
  - La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
  - A ce titre, les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
  - Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
    - La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.

**b) Décors et modénatures :**

- Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

**c) Percements :**

- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment.

**d) Menuiseries, vitrerie**

- Les verrières et vitraux sont à préserver ; les vérandas liées à une habitation sont interdites, sauf sur les façades arrières et si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction

---

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

---

**a) Un maintien des talus et des haies existants**

L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m est interdit.

Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.

Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

**b) Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables**

**L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.**

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

### c) Une préservation des haies avec un entretien périodique

**c1) L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas règlementé.** Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
- les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)
- les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

**c2) Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.**

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

## RISQUE SISMIQUE

---

- La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité. Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

---

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

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

---

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

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

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

## **PERMIS DE DEMOLIR**

---

L'ensemble des constructions implantées sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

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

## **DENSITE**

---

Dans les zones U et AU : Chaque opération à vocation de logements développée sur un terrain d'emprise supérieur à 2 000 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de production de logements de 22 logements/hectare.

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

## **MIXITE SOCIALE**

---

Dans les zones U et AU, les opérations à partir de 10 logements devront prévoir :

- 19% minimum de logements locatifs sociaux de type PLAi, PLUS et intermédiaire PLS.
- 31% minimum de logements réservés à l'accession aidée de type BRS, PTZ.

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

## **CLOTURES**

---

Les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception de celles à destination des exploitations agricoles.

En zone agricole et en zone naturelle (y compris celles liées aux exploitations agricoles), un recul des clôtures par rapport au domaine public pourra être imposé par l'autorité compétente (commune de Saint-Coulomb, Département d'Ille et Vilaine) afin de tenir compte de la sécurité aux abords des voies et de la position du domaine public.

## **GESTION DES ESPACES VERTS PRIVATIFS OU PUBLICS**

---

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

## DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

---

**Article R 111-5 du code de l'urbanisme :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT ZONE CENTRALE: UA

---

La zone centrale est un secteur densément bâti, patrimonial, composé en majeure partie de constructions à deux niveaux, implantées à l'alignement de la voie ou en recul limité de celle-ci permettant d'affirmer, tant par les prospects que par les implantations, un paysage de rue de bourg, d'espaces publics structurés.

Les commerces y sont principalement implantés, ce qui renforce son caractère de pôle de vie communal.

Les équipements, aux prospects et implantations qui peuvent différer du logement, structurent les espaces publics et confortent le statut de centralité principale.



## Ce qu'on autorise : une zone polyvalente, une centralité d'usages diversifiés

---

- Habitation :
- Logement
- Hébergement
- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détails
  - Restauration
  - Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipement sportif
  - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
  - Bureaux

---

### DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE U A

---

- Les opérations à partir de 10 logements devront prévoir :
  - 19% minimum de logements locatifs sociaux de type PLAi, PLUS et intermédiaire PLS.
  - 31% minimum de logements réservés à l'accession aidée de type BRS, PTZ.Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.
- Chaque opération à vocation de logements développée sur un terrain d'emprise supérieur à 2 000 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de production de logements de 22 logements/hectare. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

---

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

---

### ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

---

Les destinations et sous-destinations des constructions, qui :

- par les activités induites seraient incompatibles avec la présence de l'habitat,
- par les densités développées, les prospects, les implantations, ne permettraient pas de prolonger, la densité, le paysage de rue de bourg ou d'espace public central structuré.

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ne servant pas au logement permanent ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2.
- les changements de destination d'un commerce vers un logement ou un hébergement, un hébergement touristique sont interdits lorsque la surface du commerce, hors stockage, excède 50 m<sup>2</sup>.
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 999m<sup>2</sup>.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 3m.

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

---

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Le stationnement privé,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics où d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

Les changements de destination sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.

---

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

---

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

#### 3.1. - Accès

---

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 4.00m.

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

#### 3.2. - Desserte en voirie

---

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité. Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...).

### ARTICLE UA 4 ; DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Alimentation en eau potable

---

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

#### 4.2. - Assainissement

---

##### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

##### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l//s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **4.3. - Autres réseaux**

---

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

L'utilisation d'énergies renouvelables, principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou immeubles situés dans l'environnement immédiat de ces équipements, économes et non polluantes est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages et du respect des niveau d'émergence sonores définis par la réglementation en vigueur.

### **4.4. - Réseaux divers**

---

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

- **Lignes de transport d'énergie électrique :**

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

- **Canalisations de transport de gaz :**

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

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

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

- **Câble des télécommunications**

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

### **4.5. - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

---

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir sur sa propriété des dispositions pour assurer le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Article non réglementé.

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

### 6.1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

---

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement.

Cependant des retraits de l'alignement sur voie sont autorisés :

- De 5m maximum d'au moins 50% du linéaire de façade sous réserve que la continuité de l'alignement soit marquée par l'un des éléments suivant ou la combinaison de ceux-ci :
  - Un volume secondaire de la construction principale
  - Un mur de 2m de haut maximum
  - Un muret de 1m maximum surmonté d'une grille. La hauteur totale du muret et de la grille n'excèdera pas 2.00m.
  - Une ou plusieurs constructions annexes.
- de 2 m maximum par rapport à l'alignement de la voie pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment facilitant sa bonne insertion dans son environnement. Dans ce cas, le linéaire total des retraits est au plus égal à la moitié de la longueur de la façade. Un retrait de 2m maximum peut ne pas être compensé par une disposition prolongeant, sur l'alignement sur voie, le front bâti.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble dans le cas d'immeubles contigus à un existant caractérisé par un alignement ne respectant pas les principes du règlement
- Dans le cas d'une extension de constructions existantes. L'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.
- Dans le cas d'une composition architecturale originale structurée, composée, apportant une réelle plus-value au tissu urbain dans laquelle elle s'insère.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Les volumes secondaires couverts en toit terrasse s'implanteront à au moins 4m de la limite sur voie

## 6.2 : LES ANNEXES

---

Celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

Tout retrait d'au moins deux mètres de l'alignement sur voie sera compensé par la mise en œuvre de dispositions permettant de créer une continuité de front urbain :

- Un mur de 2m de haut maximum
- Un muret de 1m maximum surmonté d'une grille. La hauteur totale du muret et de la grille n'excèdera pas 2.00m.

Les annexes couvertes en toit terrasse s'implanteront à au moins 4m de la limite sur voie.

Les abris de jardin devront s'implanter de préférence à l'arrière des constructions de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Dans tous les cas, ils devront s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du domaine public de façon à pouvoir faire l'objet d'un traitement paysager en limite de voirie.

## 6.3. - Cas particulier

---

Pour les **parcelles d'angle** pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

Dès lors que la **largeur sur voie de la parcelle est inférieure à 7m** (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*) la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.

## ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1 : CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

---

#### 7.1.1 Dans la bande des 15 m :

Dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement sur voie, les constructions principales s'implantent à l'alignement d'au moins une limite séparative, par un volume principal ou secondaire.

Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m**.

#### 7.1.2 Hors de la bande des 15 m :

Au-delà de la bande de 15 m comptée depuis l'alignement sur voie, les constructions principales présentant une hauteur maximale inférieure à 6.00m peuvent s'implanter à l'alignement d'au moins une limite séparative.

Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

## **7.2 CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

---

### **7.2.1 Dans la bande des 15 m :**

Dans une bande de 15m comptée depuis l'alignement sur voie, les constructions annexes s'implantent sur une limite séparative.

Lorsque les constructions annexes ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 2.00 mètres des limites séparatives.

### **7.2.2 Hors de la bande des 15 m :**

Au-delà de la bande de 15 m, les constructions annexes présentant une hauteur maximale inférieure à 4.00m peuvent s'implanter à l'alignement d'au moins une limite séparative.

Lorsque les constructions annexes ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 2.00 mètres des limites séparatives.

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

---

Article non réglementé

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

---

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m<sup>2</sup> par habitation.
- L'emprise au sol globale et définitive des annexes, existant compris, n'excèdera pas 50m<sup>2</sup>.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol (CES).

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. - Principe général**

---

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue et de façon à créer une suite homogène de constructions :

- les constructions principales à construire en bordure de la voie publique ou espace public respecteront la hauteur des constructions riveraines **ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue.**
- Pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, ou permettre la réalisation d'une construction présentant un caractère architectural cohérent, structuré, justifié, une différence ne pouvant excéder 0.60m sera tolérée entre la hauteur de la construction à édifier et les constructions riveraines.

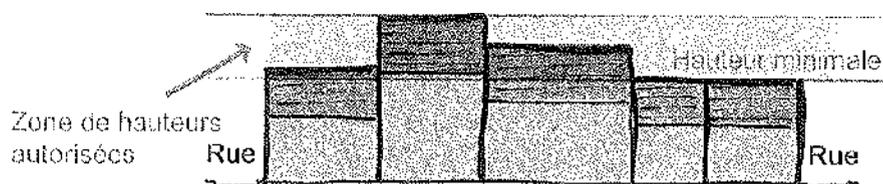


Illustration de la règle 10.1

## 10.2. – hauteurs des constructions principale

---

La hauteur de la construction principale sera :

- A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m
- Au faîtage, inférieure ou égale à 11.00m

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les volumes secondaires couverts en toit terrasse** présenteront une hauteur à l'acrotère inférieure à 4.50 m.

## 10.3. - Annexes

---

**Les annexes** à l'exception des abris de jardin présenteront :

- Une hauteur maximale à l'égout du toit de 3.60m
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m
- Une hauteur maximale de 4.50m

Les abris de jardins auront une hauteur maximum de 3.50 mètres.

## 10.4. - Commerces

---

les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3 m. Cette règle ne s'applique qu'aux constructions neuves et ne concerne pas la rénovation ou le changement de destination des bâtiments existants.

## 10.5. - Cas particulier

---

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

## ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

### 11.1. - Principes

---

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

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

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

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

### 11.2. - Volumétries

---

L'ensemble de la construction devra être composé de volumes simples et sobres en nombre limité. La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans égaux).

Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

### 11.3. - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement

---

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions mentionnées dans les dispositions générales.

### 11.4 - Elévations

---

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisés pour les élévations s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien. Les enduits beiges et blancs sont proscrits.
- Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.
- Sauf pour les abris de jardin, les bardages bois sont à lames verticales. Le bois est brut ou peint, non lasuré, non satiné, non brillant.
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.
- Les bardages métalliques, le polycarbonate, ne sont utilisés que sur les volumes secondaires des constructions principales et les annexes implantées à plus de 4m de l'alignement de la voie ou de la place.

### 11.5. - Les menuiseries

---

- présenteront des teintes soutenues.
- Les coffres de volets roulants seront intérieurs. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

### 11.6. - Les percements

---

- Les façades seront composées.
- Les percements des volumes principaux seront franchement verticaux.
- Les percements des constructions implantées à l’alignement des voies et places ou en retrait maximum de 2m seront franchement verticaux.

### 11.7. - Toitures

---

#### ▪ Construction principale :

- Les volumes principaux seront à pentes
  - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l’ardoise
  - Les toitures courbes, les demi-croupes et les mono pentes sont interdites
  - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites
- Les volumes secondaires seront à pentes. Ils pourront être :
  - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l’ardoise.
  - Les toitures courbes, les demi-croupes sont interdites
  - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites.
  - La hauteur au faîtage du mono-pente ne pourra excéder 4.5m.
  - En toit terrasses.
    - D’une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
    - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

#### ▪ Annexe :

- Les toitures des annexes seront :
  - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
    - à deux pentes égales
    - à mono-pente.
    - Les toitures courbes sont interdites
  - En toit terrasses.
    - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

### **11.8. - Clôtures sur voies et places**

---

Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Lorsque la construction en retrait est autorisée par rapport aux voies et emprises publiques, la limite avec l'espace public sera traitée au moyen :

- D'un mur maçonné sur une hauteur minimale de 1.00 m à compter du niveau de la voie ou de la place et maximale de **1.80m**.
- Un muret maçonné sur une hauteur minimale de 0.50 m à compter du niveau de la voie ou de la place et maximale de 1.00m, surmonté d'une grille (pas d'un grillage) ou d'un assemblage de lames de bois verticales, montées champ contre champ d'une hauteur maximale de 1m.

Ces clôtures présenteront une simplicité de formes.

Les murs et murets enduits présenteront des tonalités permettant une bonne insertion des ouvrages dans leur environnement urbain.

### **11.9. - Clôtures en limites séparatives**

---

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage à claire voie. Le grillage peut être posé sur une longrine béton dont la hauteur ne pourra excéder 20 cm.
- Soit d'un mur ou muret en pierre ou maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (ferronnerie, grillage, palissade bois ajourée, rambarde...), d'une palissade bois ajourée ou d'une ganivelle.

### **11.10. - Locaux et équipements techniques**

---

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

### **11.11. - Antennes et pylônes**

---

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

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

---

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

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

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

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

### **12.1. - Pour les logements collectifs**

---

Une place de stationnement par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

### **12.2. - Pour les logements individuels**

---

Deux places de stationnement par logement.

### **12.3. - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*)**

---

Une place de stationnement par tranche complète de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

### **12.4. - Pour les constructions à usage artisanal**

---

Une place de stationnement par tranche complète de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...).

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **12.5. - Commerces**

---

Aucun emplacement n'est exigé.

## **12.6. - Hôtels et restaurants**

---

Aucun emplacement n'est exigé.

## **12.7. - Etablissements d'enseignement**

---

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

## **12.8. - Constructions destinées à d'autres usages**

---

Une place pour 10 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

## **12.9. - Modalités d'application**

---

Elles peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Haies, boisements, arbres isolés à préserver**

---

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

### **13.2. - Traitement des espaces libres / plantations nouvelles**

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Les aires de stationnement seront arborées y compris par des plantations en jardinières mobiles.

A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

---

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

---

### **ARTICLE UA 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;**

#### **15.1. - Performances énergétiques des constructions principales**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- les panneaux solaires ou tout dispositif de production d'énergie sont interdits sur les élévations et les toitures en rive de la place principale. (Cf plan en annexe).
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

### **ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

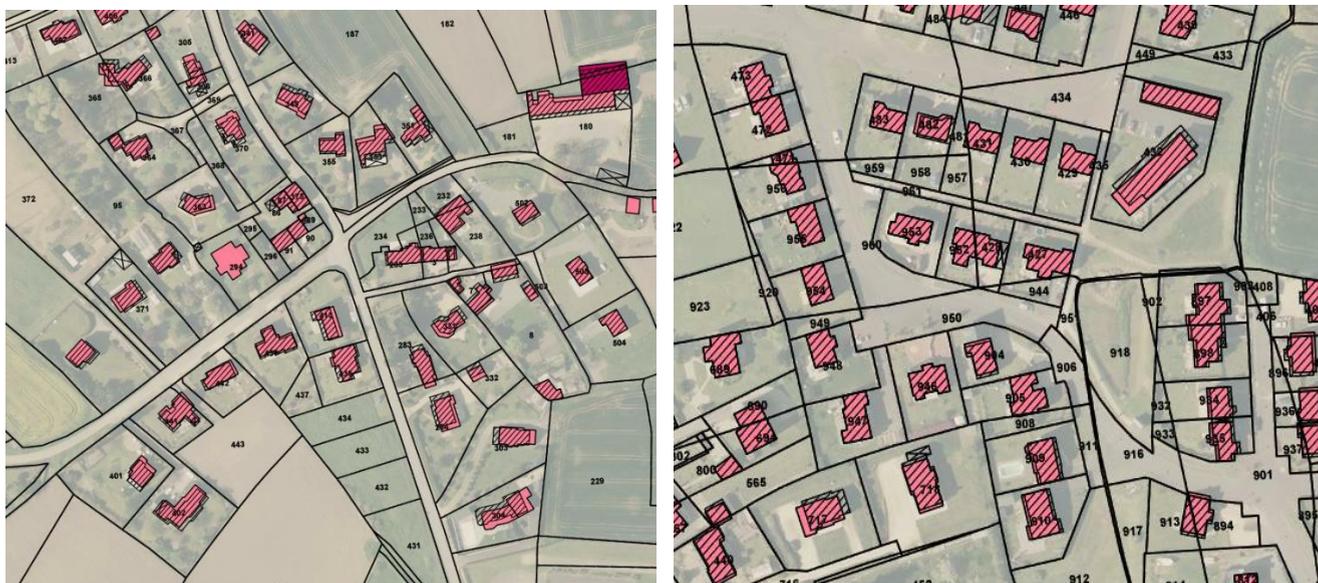
## CHAPITRE II - REGLEMENT ZONE EXTENSIONS ET VILLAGES: UB

---

Correspond aux extensions des parties agglomérées centrales ou au secteur de villages. Principalement composée d'un tissu résidentiel associant du bâti pavillonnaire en développement linéaire ou en lotissement ainsi que du bâti ancien.

Sur le secteur rural, les zones UB correspondent aux villages de :

- La Guimorais
- Saint Vincent
- Tannée



---

### DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE UB

---

- Les opérations à partir de 10 logements devront prévoir :
  - 19% minimum de logements locatifs sociaux de type PLAi, PLUS et intermédiaire PLS.
  - 31% minimum de logements réservés à l'accèsion aidée de type BRS, PTZ.Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.
- Chaque opération à vocation de logements développée sur un terrain d'emprise supérieur à 2 000 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de production de logements de 22 logements/hectare. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

---

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

---

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

#### 1.1. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

---

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ne servant pas au logement permanent.
- Le stationnement plus de trois mois, des résidences mobiles de loisirs ne servant pas au logement permanent
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2.
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 300m<sup>2</sup> par local.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 3m.

#### 2.1. - Les constructions et installations autorisées relèveront des destinations et sous-destinations suivantes

---

##### 2.1.1 : généralités

- Habitation :
  - Logement
  - Hébergement
- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détails
  - Restauration
  - Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipement sportif
  - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
  - Bureaux

---

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. - Accès

---

- Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 4.00m.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### 3.2. - Desserte en voirie

---

- La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
- La largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.50m.
- Pour les pistes cyclables : Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :
  - 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
  - 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.
- Pour les chemins piétonniers : Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Alimentation en eau potable

---

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

## 4.2. - Assainissement

---

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l//s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha.

## 4.3. - Autres réseaux

---

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou immeubles situés dans l'environnement immédiat de ces équipements, économes et non polluantes est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages et du respect des niveau d'émergence sonores définis par la réglementation en vigueur.

## 4.4. - Collecte des déchets ménagers et assimilés

---

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir sur sa propriété des dispositions pour assurer le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

## ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

### VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1 - Principes

---

Le paysage de la rue résulte des architectures présentes sur ses rives et des clôtures qui accompagnent les constructions.

Le volume principal de chaque construction doit s'implanter dans le prolongement des alignements des constructions existantes.

o Dans le cas d'un alignement régulier, les constructions devront s'implanter sur le même alignement que les constructions avoisinantes.

o Dans le cas d'un alignement irrégulier, les constructions devront s'implanter entre les lignes d'implantation des constructions avoisinantes.

## 6.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

---

- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions à l'exception des abris de jardin peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.
  - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
  - Dès lors que la largeur sur voie de la parcelle est inférieure à 7m (ex. cas des "parcelles en drapeau") la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.
  - Les abris de jardin devront s'implanter de préférence à l'arrière des constructions de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Dans tous les cas, ils devront s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du domaine public de façon à pouvoir faire l'objet d'un traitement paysager en limite de voirie.

## 6.3. - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif

---

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1. - Limites latérales de la zone UB

---

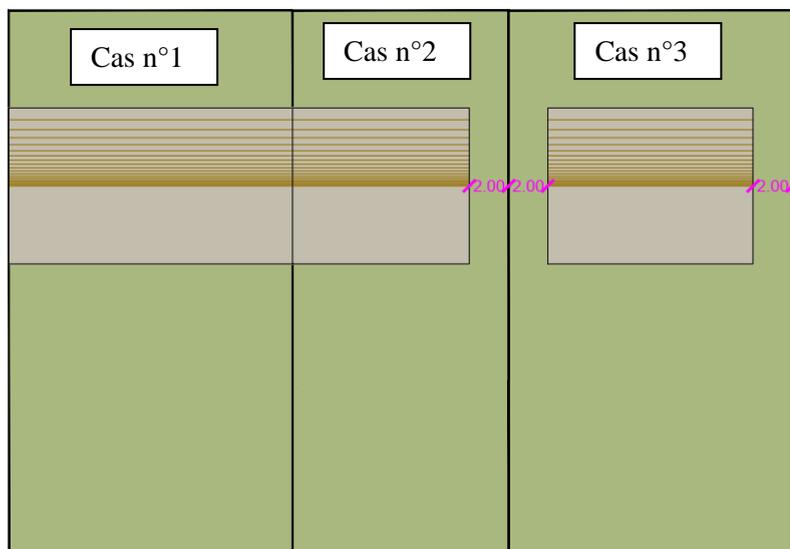
La constitution de front bâti est un objectif de paysage urbain à combiner avec une densité bâtie et des caractéristiques d'usage des sols caractérisés par une aération du tissu induite par une lecture individualisée de l'habitat. La densification du secteur UB est un objectif d'intérêt communal tant par les gains d'espace généré que par le paysage urbain produit qui vise à réduire la fracture morphologique entre le tissu central et sa périphérie pavillonnaire.

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives latérales (cas n°1) ;
- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 2 mètres (cas n°2).
- avec un retrait par rapport aux limites latérales. Dans ce cas la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à **2 m** (cas n°3).

Lorsque les constructions annexes ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à **1 m**.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 2.00 mètres des limites séparatives.



## 7.2. - Dispositions alternatives

---

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UB7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

## 7.3. - Constructions de service public ou d'intérêt collectif

---

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

---

Article non réglementé.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

---

- L'emprise au sol globale et définitive, existant compris, des annexes, n'excèdera pas 40m<sup>2</sup> en UB.
- L'emprise au sol maximum des abris de jardin est limitée à 15 m<sup>2</sup>.
- Le coefficient d'emprise au sol (CES) de l'ensemble des constructions (volume principal, volume secondaire et annexe) ne pourra excéder 60% de l'ensemble de l'unité foncière.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. - principes généraux

---

En UB, la hauteur de la construction principale sera :

- **Au faîtage, inférieure ou égale à 9.00m**
- **A l'égout du toit, comprise entre 3 et 6.50 m**
- **A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m**

Une tolérance ne pouvant excéder 0.60cm sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** à l'exception des abris de jardin présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit maximale de 3.60m
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m
- Une hauteur maximale de 4.50m
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons

Les abris de jardins auront une hauteur maximum de 3.50 mètres.

### 10.2. - Cas particulier

---

- **Constructions dans la pente :**  
Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.
- **Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L151-19 du CU.**  
Implantation de constructions prolongeant un ensemble architectural de qualité, recensé au titre du patrimoine d'intérêt communal. Dans ce cas la hauteur des constructions visera à composer avec les architectures et formes bâties existantes, un ensemble harmonieux sans pouvoir dépasser les hauteurs du UB 10.1
- **Constructions de service public ou d'intérêt collectif :**  
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. - Généralités**

---

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### **11.2. - Volumétries et extensions**

---

- L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres en nombre limité.
- La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans).
- Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

### **11.3. - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement**

---

- Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7.
  - Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.
  - Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devront être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc et ocre sont interdits.

## 11.4 - Elévations

---

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisés pour les élévations s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien. Les enduits beiges et blancs sont proscrits.
- Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.
- Sauf pour les abris de jardin, les bardages bois seront à lames verticales. Le bois est brut ou peint, non lasuré, non satiné, non brillant.
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.

## 11.5. - Les menuiseries

---

- Les menuiseries présenteront des teintes soutenues. D'autres couleurs que le gris pourront être utilisées.
- Les coffres de volets roulants seront intérieurs. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

## 11.6. - Les percements

---

- Les façades seront composées.
- Les percements des volumes principaux seront franchement verticaux

## 11.7. - Toitures

---

- **Construction principale :**
  - Les volumes principaux seront à pentes
    - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise
    - Les toitures courbes, les demi-croupes sont interdites
    - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites
  - Les volumes secondaires seront à pente. Ils pourront être :
    - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise.
    - Les toitures courbes, les demi-croupes sont interdites
    - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites.
    - En toit terrasses.
      - D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
      - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

▪ **Annexe :**

- Les toitures des annexes seront :
  - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
    - à deux pentes égales
    - à mono-pente.
    - Les toitures courbes sont interdites
  - En toit terrasses.
    - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

### **11.8. - Clôtures**

---

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1.80 mètre.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Un recul des clôtures par rapport au domaine public pourra être imposé par l'autorité compétente (commune de Saint-Coulomb, Département d'Ille et vilaine) afin de tenir compte de la sécurité aux abords des voies et de la position du domaine public.

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage. Elles devront donc s'insérer harmonieusement dans l'environnement (bâti environnant, clôtures adjacentes ou voisines).

Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire.

Les coffrets de comptage et boîte aux lettres doivent être soigneusement intégrés aux clôtures.

#### **Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage à claire-voie. Le grillage peut être posé sur une longrine béton dont la hauteur ne pourra excéder 20 cm.
  - Soit d'un mur ou muret en pierre ou maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (ferronnerie, grillage, palissade bois ajourée, rambarde...).

#### **Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage à claire-voie, d'une palissade bois ajourée ou d'une ganivelle. Le dispositif pourra être posé sur une longrine dont la hauteur ne pourra excéder 20 cm.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie vive d'essences locales.
- Sur les limites séparatives, les murs d'une hauteur maximale de 1.80m sont autorisés sur une longueur de 4m, au droit d'une terrasse, dans le prolongement de la construction. En- dehors de ces cas de figure, les murs sont interdits.

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Pour la construction : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

Pour la réhabilitation, le changement de destination : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Haies, boisements, arbres isolés à préserver**

---

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

### **13.2. - Traitement des espaces libres / plantations nouvelles**

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Les aires de stationnement seront arborées y compris par des plantations en jardinières mobiles.

A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

---

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

---

### **ARTICLE UB 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

**ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

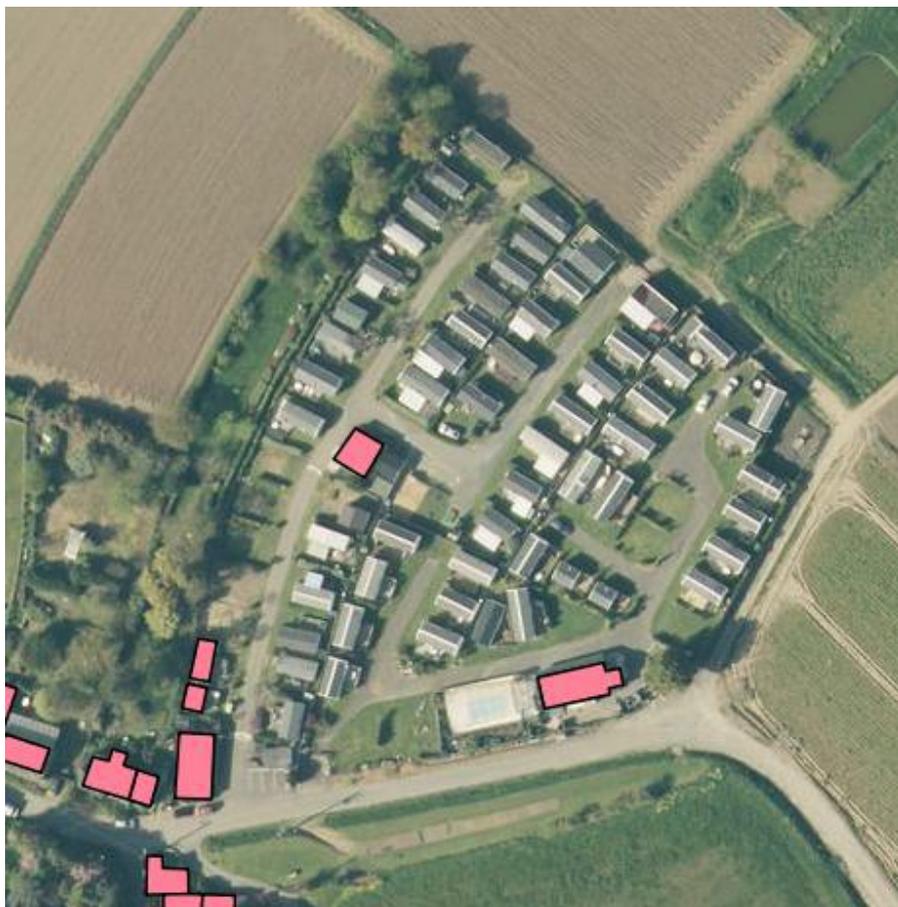
Article non réglementé.

---

## CHAPITRE III - REGLEMENT ZONE UC

---

La zone UC comporte des terrains de camping avec potentiellement des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisir, mais qui ne peuvent évoluer vers des formes résidentielles de type résidence de tourisme, hôtellerie, etc....



---

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

---

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article UC 2.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou para-publique).
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières et gravières.
- La création de Parcs Résidentiels de Loisirs et de campings ou Hôtellerie de plein air et toute division en jouissance ou en propriété
- La transformation des structures d'hébergement de plein-air existantes en résidence de tourisme, hôtellerie, etc...
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- Les constructions à usage d'habitation (de résidence principale) à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone sous réserve d'une intégration au programme et qu'elles ne soient pas dissociables de l'ensemble de l'opération.
- Le camping-caravanage dans les installations existantes, ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces activités, notamment les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement liées aux installations autorisées dans la zone ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire(en résidence principale).

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

## ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

### 3.1. Accès :

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;  
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### 3.2. Voirie

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.  
Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

---

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

## ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.  
En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l/s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Les sous-sols sont interdits.

#### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

---

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

#### **4.4 Déchets :**

---

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les extensions des installations existantes à usage de camping ou de résidence de plein-air, seront admises dans la continuité de l'unité foncière sans créer d'enclave

### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 5 m à compter de ceux-ci et les installations de RML et HLL respecteront une marge de recul de 3 m.

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

---

Les constructions et les installations de RML et HLL s'implanteront :

- en retrait de 5 m de la limite séparative avec les espaces naturels et agricoles
- en retrait de 3 m de la limite séparative avec les espaces bâtis ou aménagés

## ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

---

Non règlementé.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions et des installations et aménagements ayant pour effet une imperméabilisation du sol, est limitée à 50 % de l'unité foncière.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est limitée à 6 m au point le plus haut de la construction **depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.**

Dans le cas des équipements de loisirs liés à l'activité, une hauteur ponctuelle de 10 m sera admise sur 30% de l'emprise de la construction projetée ( ex : toboggan couvert).

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

---

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édifices divers, etc.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

- **11.1. - Aspect des constructions - matériaux**

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

- **11.2. - Toitures**

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception sur les bâtiments à rez-de-chaussée. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les couvertures seront en ardoises ou en matériaux d'aspect similaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux volumes vitrés à finalité énergétique ou aux couvertures de piscines, toboggans, etc....

- **11.3 Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec leurs clôtures de qualité. Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autres matériaux :

- par un mur bahut, en maçonnerie enduite au moins sur la face extérieure du mur, de hauteur limitée à 1,20m surmonté ou non de lisses, de grille ajourée ou de claustras en bois de 0,5 m de hauteur.
- par un grillage ou des panneaux soudés doublés d'une haie

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

La clôture sera doublée, en avant ou en arrière, selon son implantation ou non en limite de propriété, par une bande arbustive de 2 m d'emprise.

Pour des raisons de sécurité routière, les hauteurs maximales autorisées pourront être réduites.

- **11.4 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :**

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

Il sera exigé :

- **Constructions et installations à usage d'hébergement touristique et logement de fonction** : 1 place par logement ou par emplacement (résidences de tourisme, hôtelière, résidences de plein-air, campings...);

- Des aires naturelles de stationnement, ni cimentées ni bitumées, pour le stationnement de nuit, en compensation de la fermeture nocturne des établissements, correspondant à la moitié de la capacité de stationnement obligatoire de l'établissement concerné ; Ces aires de stationnement seront conçues pour un usage limité à la période estivale. En dehors de leur période d'utilisation, elles seront maintenues en espaces verts.

- **Autres constructions à usage d'activité de loisir ou touristique** induisant une utilisation indépendante par des non-résidents de l'opération : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON ou par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies (complexe aquatique, parc de loisirs, club-house, etc...);

### **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces verts communs de l'opération occuperont au moins 25% de l'emprise foncière du projet et pourront comporter des dispositifs de régulation des eaux pluviales ; la topographie du site devra être respectée au niveau des pentes, mares et fossés, boisements et arbres isolés intéressants.

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places, masquées par des écrans végétaux ou intégrées différemment selon la configuration du terrain

---

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

---

#### **ARTICLE UC 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

**15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

**ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

## CHAPITRE III - REGLEMENT ZONE UE

---

**La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs, scolaires, associatives, administrative.**

**Ce qu'on autorise : une zone polyvalente, une centralité d'usages diversifiés**

---

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipement sportif
  - Autres équipements recevant du public

---

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

---

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment, de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

---

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 4.00m.

#### 3.1. Accès :

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;  
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### 3.2. Voirie

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

---

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

## ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire). Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l//s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Les sous-sols sont interdits.

### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

---

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

### **4.4 Déchets :**

---

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Article non réglementé.

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

---

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 1 m à compter de ceux-ci.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

---

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 m.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Article non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Article non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

---

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édifices divers, etc.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

Les plantations arborées et arbustives participant à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.) seront facilitées.

---

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

---

### **ARTICLE UE 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- Les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- Les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

### **ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

## CHAPITRE IV - REGLEMENT ZONE UZ

---

La zone UZ correspond à la zone artisanale.

La zone UZ est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

---

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

---

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UZ 2** ;
- Les cinémas
- Les équipements sportifs
- Les salles d'arts et de spectacles
- Les centres de congrès et d'exposition
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

#### ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à usage de stationnement ;
- Les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et :
  - d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel dont elles dépendent. Le logement de surveillance peut être un volume secondaire. Il ne peut être une annexe de la construction principale.
  - De présenter une surface de plancher ne pouvant excéder 35m<sup>2</sup>.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux dans la mesure où ceux-ci sont interdits dans la présente zone.

---

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 4.00m.

#### 3.1. Accès :

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 3.2. Voirie

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité. Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

#### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

---

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

## ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l/s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

### 4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution :

---

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

### 4.4 Déchets :

---

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

## **ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées en retrait de **6 m** au moins de l'alignement des voies.

Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus,

- des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, tels que poste transformateur,
- local d'accueil ...

## **ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

---

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées sur une au moins des limites séparatives. Le mur implanté sur la limite séparative sera de type « mur coupe-feu ».

Si elle ne s'implante pas en limite séparative, la construction respectera un retrait minimal de **3 m** la limite séparative.

## **ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non règlementé

## **ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol minimum des constructions sur la parcelle devra être de 30%.

L'emprise au sol des constructions et des installations et aménagements ayant pour effet une imperméabilisation du sol, est limitée à 75 % de l'unité foncière.

## ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

## ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

---

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édifices divers, etc.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces.

- **11.1. - Aspect des constructions - matériaux**

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

- **11.2. - Toitures**

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

- **11.3 Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec leurs clôtures de qualité. Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autres matériaux :

- par un mur bahut, en maçonnerie enduite au moins sur la face extérieure du mur, de hauteur limitée à 1,20m surmonté ou non de lisses, de grille ajourée ou de claustras en bois de 0,5 m de hauteur.
- par un grillage ou des panneaux soudés doublés d'une haie

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

- **11.4 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :**

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

## **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places, masquées par des écrans végétaux ou intégrées différemment selon la configuration du terrain.

---

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

---

### **ARTICLE UZ 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE UZ15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

#### **15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures. Les charpentes devront être conçues de façon à permettre de recevoir des panneaux photovoltaïques.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

### **ARTICLE UZ16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT 1AU

---

La zone 1AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations d'ensemble, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont les suivantes :

Pour les zones 1AU indicées d'une lettre (b, e, z), l'objectif est de produire un tissu urbain similaire à celui existant en périphérie. Ainsi les règles du PLU sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AU<sub>b</sub> = UB; 1 AU<sub>e</sub> = UE ; 1 AU<sub>z</sub> = UZ ...).

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT 2AU

---

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont les suivantes :

Pour les zones 2AU indicées d'une lettre (b, e, z), l'objectif est de produire un tissu urbain similaire à celui existant en périphérie. Ainsi les règles du PLU sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 2 AU<sub>b</sub> = UB; 2 AU<sub>e</sub> = UE ; 2 AU<sub>z</sub> = UZ ...).

---

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT ZONE NATURELLE

---

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

Elle comprend 4 sous-secteurs :

- **N** : zone qui correspond aux espaces à préserver de la trame verte et bleue, ou des espaces soumis à un risque moyen, aux espaces bâtis inclus dans les espaces remarquables. Cette zone inclue une exploitation agricole.
- **Np** : zone délimitant les espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique, ou présentant un risque supérieur.
- **Npsm** : zone délimitant les espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique, ou présentant un risque supérieur soumis au risque de submersion marine
- **Nm** : zone maritime « jusqu'à la fin de la commune en mer » comprenant une frange littorale concernée par les activités touristiques et une vaste zone marine.
  - **Nmp** : zone maritime comprenant une frange littorale concernée par les activités touristiques et une vaste zone marine, correspondant à la partie marine du site Natura 2000. Elle est à ce titre qualifiée de remarquable.

## **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### **Pour les secteurs Nm et Nmp sont interdites, plus précisément:**

---

- Les cales
- Les cultures marines
- Les extractions de granulats
- La production d'énergies renouvelables
- Toute occupation du rivage à des fins d'habitation privative non liée à une nécessité absolue de service. Il en va de même des locations touristiques.

### **Pour le secteur NPSM sont interdites, plus précisément:**

---

- Les affouillements et exhaussement des sols
- Les clôtures ou installation linéaires lorsqu'elles forment obstacle aux écoulements des eaux

## **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. - Dans la zone N, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes**

---

- Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- La rénovation, sans changement de destination, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU, sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine. L'emprise au sol des extensions nécessaires à la rénovation n'excédera pas une surface globale de 40m<sup>2</sup> sous conditions qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation.
- Les abris pour animaux d'une emprise au sol cumulée par unité foncière inférieure à 30m<sup>2</sup> et situés à moins de 50m<sup>2</sup> de l'habitation principale, et présentant une hauteur maximale de 3 m.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, des locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, l'adaptation des logements existants... implantés dans le prolongement des bâtiments d'exploitations concernés et à plus de 100m d'un bâti de tiers ou de tout bâtiment ou installations agricoles en activité ; et à condition de ne pas accroître les effluents d'origine agricole. La construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
  - 30m<sup>2</sup> de surface plancher maximum,
  - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- L'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, limitée à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre. Une fois franchie la surface d'extension de 30% de l'emprise du bâti initial, aucune extension ne pourra être autorisée.
- Le changement de destination des constructions lié et nécessaire à l'activité agricole. Les bâtiments concernés sont désignés dans le règlement graphique.

## **2.2. - Dans les secteurs Np, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique**

---

En application de l'article R121-5 du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

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

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

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

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

En application de l'article L121-26 du Code de l'Urbanisme, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

### **2.3. - Dans la zone Npsm, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes**

---

- Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les travaux de mise en sécurité des personnes, des constructions existantes à la date de publication de l'élaboration première du PLU, sans changement de destination, sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine. L'emprise au sol des extensions nécessaires à la mise en sécurité n'excédera pas une surface globale de 25m<sup>2</sup>.

### **2.4. - Dans la zone Nm, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes**

---

En application de la circulaire du 20 janvier 2012 relative à la gestion durable et intégrée du domaine public maritime naturel, sont autorisés, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du domaine public maritime naturel.
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.
- L'aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.

### **2.5. - Dans la zone Nmp, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes**

---

En application de la circulaire du 20 janvier 2012 relative à la gestion durable et intégrée du domaine public maritime naturel, sont admises sous condition :

- Les activités nécessaires à des services publics ou des activités présentant un caractère d'intérêt général ou économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (sports nautiques par exemple).
- Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les constructions et installations nécessaires à la Défense Nationale
- Les ouvrages techniques nécessaires à la défense contre la mer d'intérêt général,
- la pose de câbles
- le mouillage des navires
- les activités balnéaires sous réserve d'une bonne insertion dans le site, d'un caractère démontable des constructions.

## **ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. - Les caractéristiques des voies nouvelles**

---

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **▪ Pour les voies ouvertes à la circulation automobile:**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir;
- Assurer la sécurité des usagers ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- Présenter une largeur minimale de 4.00 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

- **Pour les pistes cyclables:**

Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :

- 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
- 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

- **Pour les chemins piétonniers :**

Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

### **3.2. - Les conditions d'accès aux voies**

---

- **Règle générale**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4.00 mètres.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

- **Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

### **ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

#### **4.1. - Alimentation en eau potable**

---

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

## **4.2. - Assainissement et eaux pluviales**

---

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable et respecter la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement seront adaptés au projet et devront tenir compte de la nature des sols, de la situation des terrains, et de la topographie du site, conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales communal à proximité du terrain, ou en cas de réseau insuffisant, charge au propriétaire de réaliser les dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement adaptés.

## **4.3. - Réseaux divers**

---

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

## **4.4. - Collecte des déchets**

---

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Les points de collecte situés en limite de voirie doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère.

## **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

---

Toute construction autorisée doit s'implanter à l'alignement ou en en recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et déjà implantées dans la marge de recul, qui pourront être autorisés dans la continuité du recul existant.

## **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit s'implanter :

- soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté un retrait d'au moins 3 mètres,
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et déjà implantées dans la marge de recul, qui pourront être autorisés dans la continuité du recul existant.

## **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Abris pour animaux : hauteur maximale de 3 m.

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1. - Règle générale**

---

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

## **ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. - Principes généraux**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

### **13.2 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface en Np**

---

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

50% des espaces recouvrant des parcs de stationnement en surface et favorisant l'absorption de l'eau (ex : green-block,...) sont comptabilisées dans les espaces verts.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement. Il doit être planté sur le parc de stationnement ou à proximité de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules.

### **13.3. - Dispositions particulières**

---

#### **▪ Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

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

Les coupes, abattages et défrichements concernant les bois, arbres ou haies sont soumis à déclaration préalable en mairie, et ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble concerné. Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise, et après recommandations du service espace vert de la commune.

- **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC sont soumis à déclaration.

---

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

---

### **ARTICLE N 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

#### **15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

### **ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT ZONE NS

---

La zone NS est une zone naturelle qui comporte des terrains de camping existants avec potentiellement des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisir, mais qui ne peuvent évoluer vers des formes résidentielles de type résidence de tourisme, hôtellerie, etc....



---

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

---

### **ARTICLE NS1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article NS 2.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou para-publique).
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières et gravières.
- La création de Parcs Résidentiels de Loisirs et de campings ou Hôtellerie de plein air et toute division en jouissance ou en propriété
- La transformation des structures d'hébergement de plein-air existantes en résidence de tourisme, hôtellerie, etc...
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

### **ARTICLE NS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- Les constructions à usage d'habitation (de résidence principale) à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone sous réserve d'une intégration au programme et qu'elles ne soient pas dissociables de l'ensemble de l'opération.
- Le camping-caravanage dans les installations existantes, ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces activités, notamment les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités ;
- Les aires naturelles de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement liées aux installations autorisées dans la zone non imperméabilisée ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire (en résidence principale).

---

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE NS 3 – ACCES ET VOIRIE

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### 3.1. Accès :

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;  
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 3.2. Voirie

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.  
Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

#### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

---

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

### ARTICLE NS 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2. Assainissement

---

##### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l//s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Les sous-sols sont interdits.

#### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

---

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

#### **4.4 Déchets :**

---

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

### **ARTICLE NS 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE NS 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 5 m à compter de ceux-ci et les installations de RML et HLL respecteront une marge de recul de 3 m.

### **ARTICLE NS 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

---

Les constructions et les installations de RML et HLL s'implanteront :

- en retrait de 5 m de la limite séparative avec les espaces naturels et agricoles
- en retrait de 3 m de la limite séparative avec les espaces bâtis ou aménagés

## ARTICLE NS 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non règlementé

## ARTICLE NS 9 – EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions et des installations et aménagements ayant pour effet une imperméabilisation du sol, est limitée à 50 % de l'unité foncière.

## ARTICLE NS 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est limitée à 6 m au point le plus haut de la construction **depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie**. Dans le cas des équipements de loisirs liés à l'activité, une hauteur ponctuelle de 10 m sera admise sur 30% de l'emprise de la construction projetée ( ex : toboggan couvert).

## ARTICLE NS 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

---

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édifices divers, etc.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

- **11.1. - Aspect des constructions - matériaux**

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

- **11.2. - Toitures**

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception sur les bâtiments à rez de chaussée. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les couvertures seront en ardoises ou en matériaux d'aspect similaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux volumes vitrés à finalité énergétique ou aux couvertures de piscines, toboggans, etc.

### ▪ 11.3 Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec leurs clôtures de qualité. Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériaux :

- par un mur bahut, en maçonnerie enduite au moins sur la face extérieure du mur, de hauteur limitée à 1,20m surmonté ou non de lisses, de grille ajourée ou de claustras en bois de 0,5 m de hauteur.
- par un grillage ou des panneaux soudés doublés d'une haie

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

La clôture sera doublée, en avant ou en arrière, selon son implantation ou non en limite de propriété, par une bande arbustive de 2 m d'emprise.

Pour des raisons de sécurité routière, les hauteurs maximales autorisées pourront être réduites.

### ▪ 11.4 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## ARTICLE NS 12 – STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

Il sera exigé :

- **Constructions et installations à usage d'hébergement touristique et logement de fonction** : 1 place par logement ou par emplacement (résidences de tourisme, hôtelière, résidences de plein-air, campings...);
- Des aires naturelles de stationnement, ni cimentées ni bitumées, pour le stationnement de nuit, en compensation de la fermeture nocturne des établissements, correspondant à la moitié de la capacité de stationnement obligatoire de l'établissement concerné ; Ces aires de stationnement seront conçues pour un usage limité à la période estivale. En dehors de leur période d'utilisation, elles seront maintenues en espaces verts.
- **Autres constructions à usage d'activité de loisir ou touristique** induisant une utilisation indépendante par des non-résidents de l'opération : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON ou par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies (complexe aquatique, parc de loisirs, club-house, etc...);

## **ARTICLE NS 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces verts communs de l'opération occuperont au moins 25% de l'emprise foncière du projet et pourront comporter des dispositifs de régulation des eaux pluviales ; la topographie du site devra être respectée au niveau des pentes, mares et fossés, boisements et arbres isolés intéressants.

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places, masquées par des écrans végétaux ou intégrées différemment selon la configuration du terrain

---

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

---

### **ARTICLE NS 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE NS15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

**15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

**ARTICLE NS16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

# CHAPITRE III - REGLEMENT ZONE NAC

---

**La zone Nac comporte des aires naturelles de camping**



---

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

---

### **ARTICLE NAC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article Nac 2.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou para-publique).
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières et gravières.
- La création de Parcs Résidentiels de Loisirs et de campings ou Hôtellerie de plein air et toute division en jouissance ou en propriété
- La transformation des structures d'hébergement de plein-air existantes en résidence de tourisme, hôtellerie, etc...
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

### **ARTICLE NAC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- L'accueil de tentes
- Le camping-caravanage
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement liées aux installations autorisées dans la zone ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire (en résidence principale).

---

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE NAC 3 – ACCES ET VOIRIE

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### 3.1. Accès :

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 3.2. Voirie

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

#### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

---

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

### ARTICLE NAC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2. Assainissement

---

##### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l//s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Les sous-sols sont interdits.

#### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

---

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

#### **4.4 Déchets :**

---

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

### **ARTICLE NAC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les extensions des installations existantes à usage de camping ou de résidence de plein-air, seront admises dans la continuité de l'unité foncière sans créer d'enclave.

## **ARTICLE NAC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 3 m à compter de ceux-ci.

## **ARTICLE NAC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

---

Les constructions et les installations s'implanteront :

- en retrait de 5 m de la limite séparative avec les espaces naturels et agricoles
- en retrait de 3 m de la limite séparative avec les espaces bâtis ou aménagés

## **ARTICLE NAC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non règlementé

## **ARTICLE NAC 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Aucune construction nouvelle ne sera édiflée sur le site.

## **ARTICLE NAC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est limitée à 6 m au point le plus haut de la construction **depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.**

## **ARTICLE NAC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

---

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édifices divers, etc.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

- **11.1. - Aspect des constructions - matériaux**

Les matériaux de couleur vives sur de grandes surfaces sont interdits.

- **11.2. - Toitures**

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception sur les bâtiments à rez de chaussée. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les couvertures seront en ardoises ou en matériaux d'aspect similaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux volumes vitrés à finalité énergétique ou aux couvertures de piscines, toboggans, etc...

- **11.3 Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec leurs clôtures de qualité. Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autres matériaux :

- par un mur bahut, en maçonnerie enduite au moins sur la face extérieure du mur, de hauteur limitée à 1,20m surmonté ou non de lisses, de grille ajourée ou de claustras en bois de 0,5 m de hauteur.
- par un grillage ou des panneaux soudés doublés d'une haie

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

La clôture sera doublée, en avant ou en arrière, selon son implantation ou non en limite de propriété, par une bande arbustive de 2 m d'emprise.

Pour des raisons de sécurité routière, les hauteurs maximales autorisées pourront être réduites.

- **11.4 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :**

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## **ARTICLE NAC 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

Il sera exigé :

- **Constructions et installations à usage d'hébergement touristique et logement de fonction** : 1 place par logement ou par emplacement (résidences de tourisme, hôtelière, résidences de plein-air, campings...);
- Des aires naturelles de stationnement, ni cimentées ni bitumées, pour le stationnement de nuit, en compensation de la fermeture nocturne des établissements, correspondant à la moitié de la capacité de stationnement obligatoire de l'établissement concerné ; Ces aires de stationnement seront conçues pour un usage limité à la période estivale. En dehors de leur période d'utilisation, elles seront maintenues en espaces verts.
- **Autres constructions à usage d'activité de loisir ou touristique** induisant une utilisation indépendante par des non-résidents de l'opération : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON ou par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies (complexe aquatique, parc de loisirs, club-house, etc...);

### **ARTICLE NAC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces verts communs de l'opération occuperont au moins 25% de l'emprise foncière du projet et pourront comporter des dispositifs de régulation des eaux pluviales ; la topographie du site devra être respectée au niveau des pentes, mares et fossés, boisements et arbres isolés intéressants.

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places, masquées par des écrans végétaux ou intégrées différemment selon la configuration du terrain

---

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

---

#### **ARTICLE NAC 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

**ARTICLE NAC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

**15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

**ARTICLE NAC16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

## CHAPITRE IV - REGLEMENT ZONE NL

---

La zone NL est une zone naturelle bâtie en front littoral. Elle comprend principalement des constructions de types villas implantées en rive de l'anse du Lupin, dans la continuité du tissu aggloméré de Rothéneuf.

Le principe d'inconstructibilité de la bande des 100m s'applique sur ce site.



---

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

---

### ARTICLE NL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

---

Les destinations et sous-destinations des constructions, qui :

- par les activités induites seraient incompatibles avec la présence de l'habitat,
- par les densités développées, les prospects, les implantations, ne permettraient pas de prolonger la densité, le paysage de ce secteur.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ne servant pas au logement permanent ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les constructions neuves autres que celles nécessaires au service public ou autorisées dans l'article NL2
- Les changements de destination des constructions existantes
- Les extensions des constructions existantes

#### 2- Les constructions et installations autorisées sous conditions

---

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau notamment :
  - Les sanitaires publics et les objets mobiliers liés à l'accueil du public ;
  - Les postes de secours et de surveillance de plage

La réalisation de ces constructions et installations est soumise à enquête publique.

- Les travaux confortatifs

---

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. - Accès

---

- Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 4.00 m.

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

### **3.2. - Desserte en voirie**

---

- La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
- La largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 4.00m.
- Pour les pistes cyclables : Si des pistes cyclables sont réalisées, leur largeur ne devra pas être inférieure à :
  - 1,50 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation ;
  - 2,50 mètres pour les pistes à double sens de circulation.
- Pour les chemins piétonniers : Si des cheminements piétonniers sont réalisés, ils devront présenter une largeur minimum de 2 mètres et être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés.

## **ARTICLE NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

---

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

### **4.2. - Assainissement**

---

- Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.
- Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

### **4.3. - Autres réseaux**

---

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE NL5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

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

#### **6.1 - Principes**

---

Les implantations des extensions des constructions existantes ne réduiront pas les retraits existants.

#### **6.2. - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif**

---

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

### **ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

#### **7.1. - Limites latérales**

---

Lorsque les constructions, ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative de parcelle doit être au moins égale à **3 m**.

#### **7.2. - Constructions de service public ou d'intérêt collectif**

---

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

---

Article non réglementé.

## **ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL**

---

- Le coefficient d’emprise au sol (CES) ne pourra excéder 40% en NI.

## **ARTICLE NL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. - Principes généraux**

---

Non règlementé .

## **ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. - Généralités**

---

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### **11.2. - Volumétries et extensions**

---

- L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres.
- La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans).
- Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

### **11.3. - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement**

---

- Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7.
  - Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.
  - Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devront être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc et ocre sont interdits.

### **11.4 - Elévations**

---

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisés pour les élévations s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien. Les enduits beiges et blancs sont proscrits.
- Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.
- Les bardages bois sont à lames verticales, le bois est brut ou peint, non lasuré, non satiné, non brillant
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.

### **11.5. - Les menuiseries**

---

- présenteront des teintes soutenues.
- Les coffres de volets roulants seront intérieurs. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

### 11.6. - Les percements

---

- Les façades seront composées.
- Les percements des volumes principaux seront franchement verticaux

### 11.7. - Toitures

---

#### ▪ Construction principale :

- Les volumes principaux seront à pentes
  - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise
  - Les toitures courbes, les demi-croupes sont interdites
  - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites
- Les volumes secondaires seront à pente. Ils pourront être :
  - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise.
  - Les toitures courbes, les demi-croupes sont interdites
  - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites.
  - En toit terrasses.
    - D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
    - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

### 11.7. - Clôtures

---

- Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
- Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire.
- Les murs d'une hauteur maximale de 1.80m sont autorisés sur une longueur de 4m, au droit d'une terrasse, dans le prolongement de la construction. En-dehors de ces cas de figure, les murs sont interdits.

#### **Clôtures implantées le long de la voie publique.**

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage à claire-voie. Le grillage peut être posé sur une longrine béton dont la hauteur ne pourra excéder 20 cm.
- Soit d'un mur ou muret en pierre ou maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (ferroserie, grillage, palissade bois ajourée, rambarde...).

### **Clôtures en limites séparatives .**

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage à claire-voie, d'une palissade bois ajourée ou d'une ganivelle. Le dispositif pourra être posé sur une longrine dont la hauteur ne pourra excéder 20 cm.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie vive d'essences locales.

## **ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Pour la construction : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

Pour la réhabilitation, le changement de destination : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

## **ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Haies, boisements, arbres isolés à préserver**

---

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

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

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

### **13.2. - Traitement des espaces libres / plantations nouvelles**

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Les aires de stationnement seront arborées y compris par des plantations en jardinières mobiles.

A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

---

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

---

## **ARTICLE NL 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

## **ARTICLE NL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

## **ARTICLE NL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

# TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

---

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT ZONES AGRICOLES : A

---

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de constructions, liées ou non à l'exploitation agricole. Elle se compose d'une zone agricole (A) ainsi que des STECAL, de façon exceptionnelle. Ces STECAL font l'objet d'un zonage spécifique.

---

### DISPOSITIONS GENERALES

---

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. (Cf dispositions générales).
- Les clôtures relevant de l'ensemble des destinations à l'exception de celles liées aux exploitations agricoles sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. (Cf dispositions générales).
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- Les connexions biologiques, les zones humides et les EBC se voient appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- **La loi littoral s'applique à l'ensemble du territoire communal.**

---

### ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

---

En zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

---

### ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

#### A2.1 : en zone A

## 2.1: EN DEHORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :

---

### 2.1.1 - Les constructions et installations, les extensions et rénovations liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- Sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, sans recul spécifique vis-à-vis des tiers à condition de respecter les dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, peuvent déroger à ce principe général sous les conditions fixées à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés et plus de 100m d'un bâti de tiers ou de tout bâtiment ou installations agricoles en activité ;
- Les extensions et rénovation des constructions existantes liées et nécessaires aux exploitations agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole telles que les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à plus de 100m d'un bâti de tiers ;
- L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées (30 % maximum de l'emprise au sol initiale) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être localisées à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
- La construction à usage d'habitation : dans la limite d'un seul logement sur le site concerné,
  - sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
  - qu'elle soit implantée dans la continuité d'un bâtiment agricole et à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
  - qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
  - 30m<sup>2</sup> de surface plancher maximum,
  - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.

### **2.1.2 – les changements de destination des constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles**

Le bâti pouvant changer de destination en lien avec l'activité agricole est désigné sur le règlement graphique du PLU. Les changements de destination sont possibles à condition d'être à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et ressortant d'une autre exploitation que celle concernée par le changement de destination.

### **2.1.3. – les rénovations et extensions des constructions non liées et nécessaires aux exploitations agricoles**

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU et non liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sont possibles à condition :

- Que la destination et sous-destination de la construction porte sur une habitation ou un hébergement
- De préserver le caractère architectural originel,
- De limiter l'extension à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre pour les bâtiments édifiés régulièrement d'une emprise au sol inférieure à 160 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 160 m<sup>2</sup> l'emprise au sol sera limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum.
- De privilégier une implantation de cette extension en dehors d'une distance d'éloignement de 100 m d'une exploitation, ou à défaut de limiter l'impact de cette extension par une implantation adaptée, sauf impossibilité technique à justifier.

Les extensions des bâtiments d'habitation ne sont réalisables que sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Toute nouvelle construction (par changement de destination ou construction nouvelle) après la date d'approbation du PLU ne pourra faire l'objet d'extension.

### **2.1.4.- le changement de destination des constructions de caractère non lié et nécessaire à l'activité agricole**

Le bâti pouvant changer de destination est désigné en retenant les critères suivants.

- Le changement de destination portant sur des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien est autorisé, à condition :
  - que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,00 m).
  - de préserver le caractère architectural originel,
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> sauf si cette construction est implantée dans la continuité d'une habitation existante à qui elle pourra servir d'extension.
- A condition de ne pas prévoir aucune extension ou annexe (faculté réservée qu'aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU),
- A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de préserver le caractère du site.
- Être à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Le Code de l'urbanisme organise une consultation systématique de la CDPENAF sur les projets de changements de destination en zone A, qui examine si le projet compromet ou non l'exploitation agricole. Cet avis, conforme, s'impose au permis de construire (L 151-11 du Code de l'urbanisme).

### **2.1.5 - Reconstruction :**

La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.

### **2.1.6 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics**

Sont autorisées, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

### **2.1.7. - Les affouillements et exhaussements du sol**

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

### **2.1.8. - Les annexes**

Sont autorisés, les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'extension de l'urbanisation et qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- L'activité agricole n'est pas compromise ;
- L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- L'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> appréciée à la date d'approbation du PLU ;
- La hauteur ne doit pas dépasser 4,00 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- Ne pas créer de logement supplémentaire.

## **2.2 : DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :**

---

### **2.2.1 - Les constructions et installations, les extensions et rénovations liées et nécessaires aux exploitations agricoles**

- Sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les extensions et rénovation des constructions existantes liées et nécessaires aux exploitations agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole telles que les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à plus de 100m d'un bâti de tiers ;
- L'adaptation des logements existants, implantés dans le prolongement des bâtiments d'exploitations concernés et à plus de 100m d'un bâti de tiers ou de tout bâtiment ou installations agricoles en activité ;

En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :

- 30m<sup>2</sup> de surface plancher maximum,
- Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.

### **2.2.2 – les changements de destination des constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles**

Le bâti pouvant changer de destination en lien avec l'activité agricole est désigné sur le règlement graphique du PLU. Les changements de destination sont possibles à condition d'être à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et ressortant d'une autre exploitation que celle concernée par le changement de destination.

### **2.2.3. – les rénovations et extensions des constructions non liées et nécessaires aux exploitations agricoles**

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU et non liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sont possibles à condition :

- Que la destination et sous-destination de la construction porte sur une habitation ou un hébergement
- De préserver le caractère architectural originel,

- De limiter l'extension, à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre ou 50m<sup>2</sup> au total. Une fois franchie la surface d'extension de 30% de l'emprise du bâti initial ou 50m<sup>2</sup> au total, aucune extension ne pourra être autorisée.
- De privilégier une implantation de cette extension en dehors d'une distance d'éloignement de 100 m d'une exploitation, ou à défaut de limiter l'impact de cette extension par une implantation adaptée, sauf impossibilité technique à justifier.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation ne sont réalisables que sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Toute nouvelle construction (par changement de destination ou construction nouvelle) après la date d'approbation du PLU ne pourra faire l'objet d'extension.

#### **2.2.4.- le changement de destination des constructions de caractère non lié et nécessaire à l'activité agricole**

Le bâti pouvant changer de destination est désigné en retenant les critères suivants.

- Le changement de destination porte sur des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien est autorisé, à condition :
  - que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,00 m).
  - de préserver le caractère architectural originel,
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> sauf si cette construction est implantée dans la continuité d'une habitation existante à qui elle pourra servir d'extension.
- A condition de ne pas prévoir aucune extension ou annexe (faculté réservée qu'aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU),
- A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de préserver le caractère du site,
- Être à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Le Code de l'urbanisme organise une consultation systématique de la CDPENAF sur les projets de changements de destination en zone A, qui examine si le projet compromet ou non l'exploitation agricole. Cet avis, conforme, s'impose au permis de construire (L 151-11 du Code de l'urbanisme).

#### **2.2.5 - Reconstruction :**

La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.

#### **2.2.6 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics**

Sont autorisées, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

#### **2.2.7. - Les affouillements et exhaussements du sol**

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **2.2.8. - Les annexes**

Sont autorisés, les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'extension de l'urbanisation et qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- L'activité agricole n'est pas compromise ;
- L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- L'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> appréciée à la date d'approbation du PLU ;
- La hauteur ne doit pas dépasser 4,00 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- Ne pas créer de logement supplémentaire.

## **ARTICLE A3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **3.1. - Accès**

---

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

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

### **3.2. - Desserte en voirie**

---

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

---

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. L'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

### **4.2. - Assainissement**

---

#### **▪ Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

▪ **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l/s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

▪ **Autres réseaux :**

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

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

## **ARTICLE A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 10 m au moins de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

---

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 3 m. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes sous condition de ne pas aggraver les risques.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Article non réglementé.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

---

Article non réglementé.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. - Principe général**

---

Afin de préserver l'harmonie générale des constructions existantes :

- **La hauteur de la construction principale, en dehors des bâtiments d'exploitation agricole sera :**
  - **A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m**
  - **A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m**
  - **Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m**

Une tolérance ne pouvant excéder 0.60cm sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** à l'exception des abris de jardin présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit maximale de 3.60m
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m
- Une hauteur maximale de 4.50m

Les abris de jardins auront une hauteur maximum de 3.50 mètres.

### **10.2. - Bâtiments d'exploitation**

---

Les bâtiments ne devront pas excéder 15 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

### **10.3. - Cas particulier**

---

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

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES**

### **11.1. - Généralités**

---

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### **11.2. - Clôtures**

---

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La hauteur des clôtures sera limitée à 1.80 mètre maximum.

### **11.3. - Bâtiments à caractère patrimonial**

---

Les travaux à réaliser sur le bâti patrimonial repéré devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale, le bâti repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devront être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc et ocre sont interdits.

#### **11.4. - Locaux et équipements techniques**

---

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

#### **11.5. - Antennes et pylônes**

---

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

#### **11.6. - Volumétries et extensions**

---

- L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres.
- La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels\* (volumes parallélépipédiques, toitures à 2 pans).
- Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

#### **11.7 – Bâtiments non liés et nécessaires aux exploitations agricoles**

---

##### **11.7.1 - Elévations**

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisés pour les élévations s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien. Les enduits beiges et blancs sont proscrits.
- Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.
- Les bardages bois sont à lames verticales, le bois est brut ou peint, non lasuré, non satiné, non brillant
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.
- Les bardages métalliques, le polycarbonate, ne sont utilisés que sur les volumes secondaires des constructions principales et les annexes implantées à plus de 4m de l'alignement de la voie ou de place.

##### **11.7.2. - Les menuiseries**

- présenteront des teintes soutenues.
- Les coffres de volets roulants seront intérieurs. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

- **11.7.3. - Les percements**
  - Les façades seront composées.
  - Les percements des volumes principaux seront franchement verticaux
  
- **11.7.4. - Toitures**
- **Construction principale :**
  - Les volumes principaux seront à deux pentes égales
    - Ils sont couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
  - Les volumes secondaires seront :
    - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
      - à deux pentes égales
      - mono-pente. La hauteur au faîtage du mono-pente ne pourra excéder 4.5m.
    - En toit terrasses.
      - D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
      - La toiture terrasse pourra être végétalisée.
  
  - Les toitures courbes sont interdites sur :
    - les volumes principaux,
    - les volumes secondaires présentant un faîtage supérieur à 3.60m
    - les lucarnes des volumes principaux
  
- **Annexe :**
  - Les toitures des annexes seront :
    - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
      - à deux pentes égales
      - à mono-pente.
    - En toit terrasses.
      - D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
      - La toiture terrasse pourra être végétalisée.
  
  - Les toitures courbes sont interdites sur les annexes implantées à moins de 4m de l'alignement de la voie,

## **11.8. - Bâtiments techniques agricoles**

---

Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

- **Toiture**

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées sur une partie de la toiture. Les couvertures en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

- **Façades et pignons**

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et d'être en harmonie avec l'existant ;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. - Espaces boisés classés**

---

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.113-1 à R.113-14.
- Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée.

Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

### **13.2. - Obligation de planter**

---

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
- Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.
- Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

---

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

---

### **ARTICLE A 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

#### **15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

### **ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT ZONE As

---

La zone As correspond aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées inclus dans la zone A et présentant des caractères spécifiques liées à la nature des activités présentes et à l'organisation paysagère qui y est attachée.

Cette zone comporte des terrains de camping avec potentiellement des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs, mais qui ne peuvent évoluer vers des formes résidentielles de type résidence de tourisme, hôtellerie, etc.



---

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

---

### **ARTICLE As 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article As 2.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou para-publique).
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières et gravières.
- La création de Parcs Résidentiels de Loisirs et de campings ou Hôtellerie de plein air et toute division en jouissance ou en propriété
- La transformation des structures d'hébergement de plein-air existantes en résidence de tourisme, hôtellerie, etc...
- Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

### **ARTICLE As 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- Les constructions à usage d'habitation (de résidence principale) à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone sous réserve d'une intégration au programme et qu'elles ne soient pas dissociables de l'ensemble de l'opération.
- Le camping-caravanage dans les installations existantes, ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces activités, notamment les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités ;
- Les aires naturelles de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement liées aux installations autorisées dans la zone non imperméabilisés ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire (en résidence principale).

---

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE As 3 – ACCES ET VOIRIE

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### 3.1. Accès :

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 3.2. Voirie

---

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

#### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

---

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

### ARTICLE As 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Eau potable :

---

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

#### 4.2. Assainissement

---

##### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 1l/s pour les parcelles inférieures à 1 hectare et 3l//s/ha pour les opérations dont la surface est supérieure à 1 ha.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Les sous-sols sont interdits.

#### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

---

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

#### **4.4 Déchets :**

---

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

### **ARTICLE As 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les extensions des installations existantes à usage de camping ou de résidence de plein-air, seront admises dans la continuité de l'unité foncière sans créer d'enclave

### **ARTICLE As 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 5 m à compter de ceux-ci.

## **ARTICLE As 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE As 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE As 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions et des installations et aménagements ayant pour effet une imperméabilisation du sol, est limitée à 50 % de l'unité foncière.

## **ARTICLE As 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est limitée à 6 m au point le plus haut de la construction **depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie**. Dans le cas des équipements de loisirs liés à l'activité, une hauteur ponctuelle de 10 m sera admise sur 30% de l'emprise de la construction projetée ( ex : toboggan couvert).

## **ARTICLE As 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

---

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édicules divers, etc.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

- **11.1. - Aspect des constructions - matériaux**

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

- **11.2. - Toitures**

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception sur les bâtiments à rez de chaussée. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les couvertures seront en ardoises ou en matériaux d'aspect similaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux volumes vitrés à finalité énergétique ou aux couvertures de piscines, toboggans, etc....

- **11.3 Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec leurs clôtures de qualité. Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autres matériaux :

- par un mur bahut, en maçonnerie enduite au moins sur la face extérieure du mur, de hauteur limitée à 1,20m surmonté ou non de lisses, de grille ajourée ou de claustras en bois de 0,5 m de hauteur.
- par un grillage ou des panneaux soudés doublés d'une haie

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

La clôture sera doublée, en avant ou en arrière, selon son implantation ou non en limite de propriété, par une bande arbustive de 2 m d'emprise.

Pour des raisons de sécurité routière, les hauteurs maximales autorisées pourront être réduites.

- **11.4 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :**

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## **ARTICLE As 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

Il sera exigé :

- **Constructions et installations à usage d'hébergement touristique et logement de fonction** : 1 place par logement ou par emplacement (résidences de tourisme, hôtelière, résidences de plein-air, campings...);
- Des aires naturelles de stationnement, ni cimentées ni bitumées, pour le stationnement de nuit, en compensation de la fermeture nocturne des établissements, correspondant à la moitié de la capacité de stationnement obligatoire de l'établissement concerné ; Ces aires de stationnement seront conçues pour un usage limité à la période estivale. En dehors de leur période d'utilisation, elles seront maintenues en espaces verts.
- **Autres constructions à usage d'activité de loisir ou touristique** induisant une utilisation indépendante par des non-résidents de l'opération : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON ou par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies (complexe aquatique, parc de loisirs, club-house, etc...);

## **ARTICLE As 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces verts communs de l'opération occuperont au moins 25% de l'emprise foncière du projet et pourront comporter des dispositifs de régulation des eaux pluviales ; la topographie du site devra être respectée au niveau des pentes, mares et fossés, boisements et arbres isolés intéressants.

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places, masquées par des écrans végétaux ou intégrées différemment selon la configuration du terrain

---

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

---

### **ARTICLE As 14 : SURFACE DE PLANCHER**

---

Article non réglementé.

### **ARTICLE As 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :**

---

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

- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont étudiés pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

**ARTICLE As 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Article non réglementé.

