COMMUNE DE LOCMARIAQUER

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

ELABORATION DU P.L.U.

4 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 24 juin 2019

Le Maire,

EOL
URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones uRBAINES 18
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua 19
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub 28
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc 38
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui 48
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL 54
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 59
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU 60
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEs et forestières 70
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A 71
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AL 84
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 90
CHAPITRE I – REGLEMEMENT APPLICABLE AUX ZONES N 91
CHAPITRE II – REGLEMEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL 103
ANNEXES 110

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R111-3, R111-5 à R111-19, et R111-28 à R111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 (à noter que le R111-27 n'est pas applicable en AVAP et en PSMV).

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,

- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

- Les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- Les dispositions des lois "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 et leurs décrets d'application,

- Les dispositions des articles L113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- Des zones du Droit de Préemption Urbain créées par une délibération du conseil municipal du 24 juin 2019 au bénéfice de la Commune,

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L421-3 et R421-26 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juin 2019,

- L'édification de clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juin 2019,

- Des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté municipal du 09 novembre 1978 et par arrêté préfectoral du 15 mars 1979,

- Des zones interdites au camping et stationnement de camping-car par arrêté municipal du 09 mai 2003.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation selon des orientations d'aménagement et de programmation :

- Les zones 1AU immédiatement constructibles,

Les zones agricoles dites « zones A »

Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du conseil général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

5 - CONSTRUCTION SUR EXISTANT

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

6 - DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre une décision sur la déclaration préalable peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 12 mois, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,

- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,

- L'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes

- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

7 - DEFINITIONS

Annexe :
Construction secondaire accolée ou détachée de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (garage, piscine, remise, etc.).

Les abris de jardins constituent des annexes, ils sont définis comme tel : petites constructions détachées de la construction principale. Leur hauteur au point le plus haut ne pourra pas dépasser 3 mètres et leur emprise au sol est limitée à 12m². Un seul abri est autorisé par unité foncière. Il sera en bois naturel ou peint.

Les piscines constituent des annexes, elles sont soumises à une autorisation d'urbanisme : obligation de recul de 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques et 3,00m par rapport aux limites séparatives.

NB : les annexes sont soumises aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Construction ou équipement d'intérêt collectif :
Construction ou équipement accessible au public, exploité(e) par une autorité publique ou une personne privée, qui est affecté(e) à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou d'intérêt public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

Emplacement réservé :
Un emplacement réservé est établi par une collectivité publique pour réserver des terrains pour réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser). Ils traduisent un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur leur territoire.

Son application permet de geler tout projet de construction privée, qu'il s'agisse indifféremment de secteurs bâtis ou non.

Ni la superficie, ni la durée des emplacements réservés ne sont limitées.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est la collectivité publique : Etat, Département, commune, groupements de communes ou bien encore organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise au sol :
Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

NB : Les piscines créent de l'emprise au sol.

Emprises publiques :
Ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, tels que les aires de stationnement, les places, les jardins publics, les emprises ferroviaires, les emplacements réservés, etc.

Extension :
Consiste en l'agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieure à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation,

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

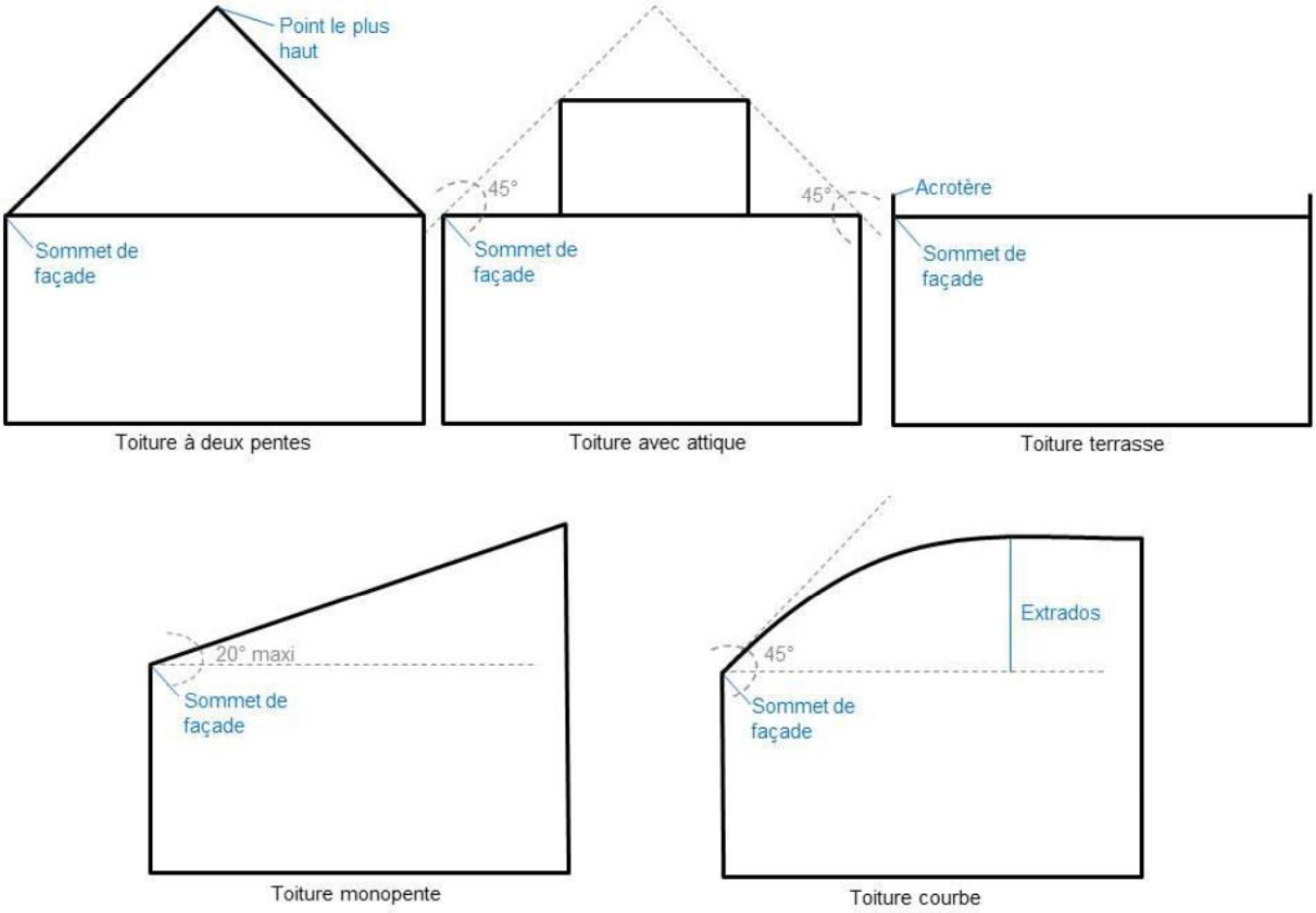
Hauteur maximale :
La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
Les éléments techniques (cheminées, conduits de fumée, etc.) et lucarnes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager d'au moins 5 lots, permis groupés, ZAC, etc.), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Points de références :
- Sommet de façade : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point
- Acrotère : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)
- Point le plus haut : point le plus haut de la couverture, hors éléments techniques (cheminées, conduits de fumée, etc.).

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :
- Toiture à deux pentes : le point de références est le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas, le faîtage.
- Toiture avec attique : le point de référence est le sommet de façade (hors garde-corps). L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point.
- Toiture-terrasse : le point de référence est le sommet de l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.
- Toiture monopente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 15 et 20°.

- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.



Loge de gardien : Bâtiment permettant la surveillance permanente et rapprochée des activités de la zone.

Local de permanence : Bâtiment permettant la présence journalière du chef d'entreprise et ou des salariés sur le lieu principal d'activité. Il peut être cumulé à un logement de fonction.

Logement de fonction : Bâtiment permettant la surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation agricole.

Opération d'aménagement d'ensemble :
Toute opération soumise à permis d'aménager (d'au moins 5 lots), permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Surface de plancher :
La « surface de plancher » de la construction, définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, 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 :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

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

- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie matérialisé sur le document graphique, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas des voies au sens du présent règlement. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une des orientations stratégiques, définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est la préservation du patrimoine et du paysage. La protection du maillage bocager permet de répondre à cet objectif. Un inventaire a été réalisé permettant de recenser les haies, le petit patrimoine et le bâti patrimonial.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

1/ Les haies (L151-23)

L'Intérêt des haies

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour l'eau pluviale
- Un lieu de vie
- Un paysage

Principes de préservation à respecter

Si la haie est repérée sur le plan graphique du PLU, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, leur remplacement est vivement encouragé.
- Tous travaux d'abattage sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation, …).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la replantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/ Le petit patrimoine rural (L151-19)

Définition

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :
- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir…)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin…)
- toute édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire…)

Principes de préservation à respecter

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.
Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

3/ Le bâti remarquable (L151-19)

Un certain nombre de bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial ont été repérés sur le territoire communal. Ils sont identifiés sur les planches graphiques du PLU.

Principes de préservation à respecter

- D'une manière générale, les éléments de construction et les modénatures particulières, du type linteau ou têtes de chevrons sculptés, fenêtre à meneaux, corniches, etc. doivent être conservés.
- Les principes de préservation sont les mêmes que ceux énoncés à l'article 11 des différentes zones.
- Il est interdit de démolir ces bâtiments.

9 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (pour rappel, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêts général)

- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc.

- Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L523-1, L523-4, L523-8, L522-5, L522-4, L531-14 et R523-1 à R523-14 du code du patrimoine,

- Article R111-4 du code de l'urbanisme,

- Article L122-1 du code de l'environnement,

- Article L322-3, du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

11- ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L113-1 du code de l'urbanisme).

12 – LOI LITTORAL ET EXPLOITATIONS AGRICOLES

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée pour l'essentiel dans le code de l'urbanisme, il est spécifié que :

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article L121-10 du code de l'urbanisme.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L121-11du code de l'urbanisme.

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

13 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal n°90/2007 du 26 septembre 2007.

14 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune en application de la délibération du conseil municipal en date n°90/2007 du 26 septembre 2007.

15 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique qu'aux constructions présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux constructions de « second rang ».

17 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE

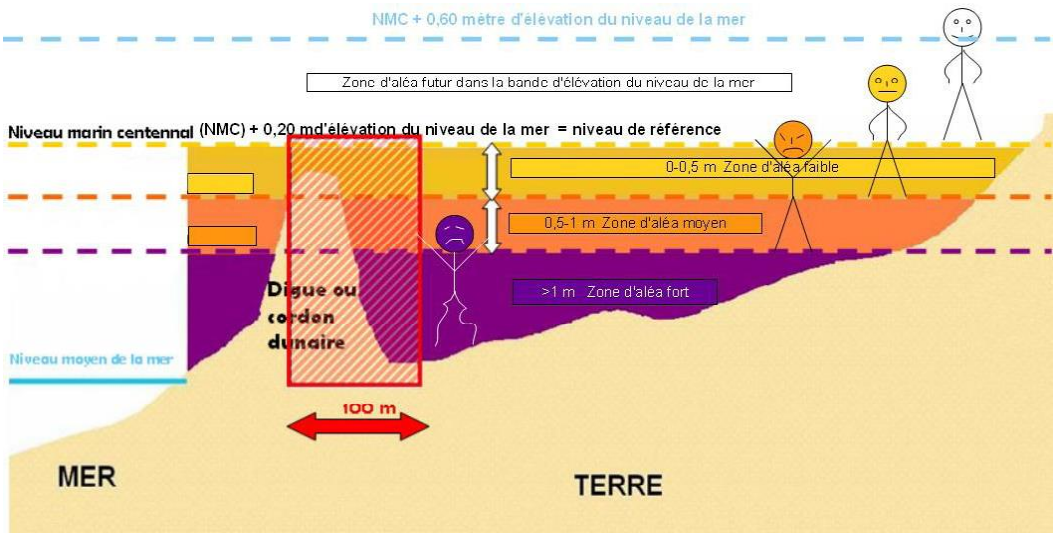
La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennale, augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L101-2 et R111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Cette cartographie est essentielle dans les communes présentant un risque de submersion marine mais non couvertes par un plan de prévention des risques littoraux qui couvre les secteurs à forts enjeux.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au règlement écrit du PLU, complétée par le guide d'application de l'article RIII-2 et des cartes de submersion marine + 0,20 et 0,60 (annexe 3).

Le cas échéant, le Maire pourra s'appuyer sur ces documents pour, sur le fondement de l'article R111-2 CU, refuser ou accepter sous réserve éventuellement de l'observation de prescriptions spéciales, un projet envisagé dans ces zones.

Au minimum, les constructions devront obligatoirement comporter un étage accessible et les volets roulants électriques sont interdits.



18 - GONFLEMENT D'ARGILE

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », la construction est possible et autorisée si elle respecte les dispositions constructives préconisées par le BRGM.

La carte d'aléa sur la commune et les préconisations du BRGM figurent à l'annexe 5 du présent règlement.

19 - MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter 20% de logements locatifs sociaux, sauf dans les secteurs Uc et 1AUa pour lesquels le tableau figurant dans les OAP donne le nombre et le type de logements aidés à réaliser par secteur.

De plus, sur les zones 1AUa du Bereu et 1AUa de la Ruche, des programmes de logements en accession aidée sont attendus.

On entend par logements aidés, l'ensemble des logements répondant à la définition de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain :

- Les logements financés en PLAI (logement très social), PLUS (logement social) et PLS (logement intermédiaire) ;
- Les financement des places en hébergement temporaire et logement d'insertion (foyer de jeunes travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales) ;
- Les logements privés conventionnés Agence Nationale de l'Habitat ;
- Les logements communaux conventionnés ;
- Les logements PSLA (location-accession) ;
- Les lots commercialisés dans les lotissements communaux à prix maîtrisé ;
- Les logements ou lots commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20-30% au-dessous du marché ;
- La cession de logements sociaux ou communaux.

20. SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Une servitude d'attente de projet a été mise en place dans le secteur Uc « Saint Michel ». Il n'existe pas de constructions dans ce secteur. Les constructions nouvelles supérieures à 30m² de surface de plancher ne sont pas autorisées.

La servitude a une durée de validité de cinq ans à partir de la date d'approbation du présent PLU.

21 – APPLICATION GLOBALE DES REGLES DU PLU AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT d'ENSEMBLE

Il sera rappelé que l'article R151-21, dernier alinéa, du code de l'urbanisme dispose que :

« 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. ».

22. LINEAIRE COMMERCIAL

Au regard des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dans les zones Uaa et Uab du centre bourg et de Kerpenhir ainsi que dans la zone Ubb au niveau de Scarpoche, des linéaires commerciaux sont identifiés sur les planches graphiques du règlement.

Les rez-de-chaussée commerciaux concernés ne peuvent pas changer de destination.

23. PERIMETRES DE DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme relatif à la préservation et au développement des commerces, notamment de détail et de proximité, les planches graphiques du PLU identifient un périmètre de diversité commerciale dans lequel doivent être implantées les activités de commerces de détail.

Les activités d'artisanat et de commerce de détail relevant de la destination « commerce et activités de service » (article R151-28 du code de l'urbanisme) doivent être implantées dans les périmètres définis aux planches graphiques du règlement, dans les secteurs suivants : Scarpoche-Kerouach, Le Guilvin, Kerpenhir et le bourg (zone Uaa).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.

On distingue :

- Uaa correspondant au centre ancien de l'agglomération.
- Uab correspondant aux centres des noyaux bâtis anciens dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public, sont interdits ;
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les éoliennes sur mats et horizontales
- Les habitations légères de loisirs
- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux des bâtiments identifiés le long des linéaires commerciaux sur les planches du règlement graphique.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver

le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- Un seul abri de jardin par unité foncière est autorisé.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

1 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

2 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des règles particulières applicables aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir

une telle installation. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée (annexes, mur de clôture) et respecte la typologie urbaine existante.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation, sauf pour :
- L'abri de jardin qui devra être implanté au fond de l'unité foncière
- Les piscines qui devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

En secteur Uaa

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une seule limite séparative latérale à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

En secteur Uab

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

En tous secteurs Ua

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation, sauf pour :
- L'abri de jardin qui devra être implanté en limite de fond de parcelle.
- Les piscines qui devront être implantées en retrait d'au moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques solaires, des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uaa : non règlementé

En secteur Uab : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uaa	6m	6.5m	11m
Uab	4m	4m	9m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen (pris sous l'emprise de la construction) avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est limitée à 4m.

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

Aspect des constructions :

1- Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

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'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les annexes seront constituées avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou en bardage bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

2- Rénovation et extension des bâtiments anciens (construction en pierres traditionnelle)

a) Rénovation :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :
- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :
- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint
- Les enduits lisses, les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants

b) Les extensions

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions devront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade**.**
Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois naturel ou en en matériaux ayant l'aspect du bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme

géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

3- Nouvelles constructions

a) Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

b) Façades : aspect et composition générale

Les façades devront être :

- En enduit lisse. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle,
- En pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille,
- En pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés.

c) Toiture et couverture

Les toitures seront à 2 pentes symétriques proches de 45°, couvertes en ardoises naturelles, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20 cm maximum. Les panneaux solaires sont autorisés et devront être intégrés à la toiture.

Les lucarnes, en nombre limité, seront axées sur les baies de façades. Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise et seront positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les souches de cheminées en pignons seront maçonnées, axées et en prolongement des murs-pignons. Positionnées en toiture, elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture et ne seront pas axées.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes et de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
– en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
– en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur des clôtures en maçonnerie de pierres pourra atteindre 2,00 m ou une hauteur équivalente à l'existant, si une telle clôture existe déjà, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement sous réserve que la clôture soit de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les types de clôtures autorisées.

En bordure d'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00 m.

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m, sauf pour les clôtures en maçonnerie de pierres.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2,00m) si la conception urbaine et architecturale du quartier le justifie et à condition que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques,

Sont autorisés :
- Les claustras bois ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)

Sont interdits :
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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 CU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés sur les planches graphiques du règlement du présent PLU (sauf cas de dispense de cette demande d'autorisation fixée par le code de l'urbanisme).

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE Ua 15 - OLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation pavillonnaire.

Elle comprend les secteurs :

- Uba : tissu pavillonnaire à proximité du centre bourg
- Ubb : tissu pavillonnaire moins dense dans le bourg ou les secteurs urbanisés en dehors du bourg
- Ubc : tissu pavillonnaire peu dense
- Ubm : tissu pavillonnaire avec des sites archéologiques à protéger situés à l'intérieur des enveloppes agglomérées. Conformément à l'article R111-4 du code de l'urbanisme, tout projet pourra 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.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public, sont interdits ;
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification d'annexes (garages, etc.) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.

- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux des bâtiments identifiés le long des linéaires commerciaux sur les planches du règlement graphique.

En secteur Ubm :

- Toute construction ou installation sauf celles visées à l'article Ub2

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

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

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

En secteur Ubm :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation

- L'édification d'annexes

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve règles applicables aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir une telle installation. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente, raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3,00m de la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisées. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Dans les marges de recul de la RD781 figurant au règlement graphique, l'implantation des constructions devra se faire en retrait d'au moins 15m de l'emprise publique.

Les piscines devront être implantées en recul d'au moins 5,00m par rapport à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

L'abri de jardin devra être implanté au fond de l'unité foncière.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au-moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- En zone Uba, 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- En zone Ubb, 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- En zone Ubc et Ubm, 20% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uba	6m	6.5m	9m
Ubb, Ubc et Ubm	4m	4m	9m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est limitée à 4m.

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

1 - Aspect des constructions :

1-1 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'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les annexes seront constituées avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou en bardage bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

1-2 Rénovation et extension des bâtiments anciens (construction en pierres traditionnelle)

a) Rénovation :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :
- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :
- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint

- Les enduits lisses, les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants

b) Les extensions

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension d'aspect similaire ou en bois ou en en matériaux ayant l'aspect du bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

1-3 Nouvelle construction

a) Volumétrie :

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionale autre que bretonne est à proscrire.

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

b) Façades : aspect et composition générale

Les façades devront être :

- En enduit lisse. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle,
- En pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille,
- En pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés
- En bois ou en matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint

Les enduits et les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

c) Toiture et couverture

Les toitures devront être :
- à 2 pentes symétriques ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20cm maximum,
- monopente,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,

Les toits-terrasses sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus du tiers de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures devront être :
- En ardoise,
- En zinc patiné,
- Constituées de panneaux solaires,

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade**.** Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

2- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes et de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
– en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
– en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur des clôtures en maçonnerie de pierres pourra atteindre 2,00 m ou une hauteur équivalente à l'existant, si une telle clôture existe déjà, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement sous réserve que la clôture soit de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les types de clôtures autorisées.

En bordure d'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m pour les clôtures en maçonnerie de pierres.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2,00m) si la conception urbaine et architecturale du quartier le justifie et à condition que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques,

Sont autorisés :
- Les claustras bois ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)

Sont interdits :
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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 CU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattage

d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés sur les planches graphiques du règlement du présent PLU (sauf cas de dispense de cette demande d'autorisation fixée par le code de l'urbanisme).

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre par 200m² de terrain non construit. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE Ub 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc

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

La zone Uc correspond aux secteurs non bâtis à l'intérieur du tissu urbain de la commune. Leur urbanisation, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies.

Ces zones Uc devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, dans l'attente d'une opération d'aménagement d'ensemble, pourront être autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs.

- L'édification d'annexes (garages, etc.) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.

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

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

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

- Le point 19 des dispositions générales du présent règlement donne la production de logements aidés attendue sur certains secteurs.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : R16 et RD119, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve règles applicables aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir une telle installation. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisées. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Dans les marges de recul de la RD781 figurant au règlement graphique, l'implantation des constructions devra se faire en retrait d'au moins 15m de l'emprise publique.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

L'abri de jardin devra être implanté en fond d'unité foncière.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au-moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques solaires, des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uc	6m	6.5m	9m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est limitée à 4m.

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

1 - Aspect des constructions :

1-1 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'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les annexes seront constituées avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou en bardage bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

1-2 Nouvelle construction

a) Volumétrie :

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionale autre que bretonne est à proscrire.

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

b) Façades : aspect et composition générale

Les façades devront être :
- En enduit lisse. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle,
- En pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille,
- En pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés
- En bois ou en matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint

Les enduits et les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

c) Toiture et couverture

Les toitures devront être :
- à 2 pentes symétriques ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20cm maximum,
- monopente,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,

Les toits-terrasses sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus du tiers de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures devront être :
- En ardoise,
- En zinc patiné,
- Constituées de panneaux solaires,

d) Les extensions

- Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

- Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

- Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

- Extension en bois naturel ou en en matériaux ayant l'aspect du bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

- Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

2- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes et de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
– en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
– en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les types de clôtures autorisées.

En bordure d'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m, sauf pour les clôtures en maçonnerie de pierres.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2,00m) si la conception urbaine et architecturale du quartier le justifie et à condition que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques,

Sont autorisés :
- Les claustras bois ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)

Sont interdits :
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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 CU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés sur les planches graphiques du règlement du présent PLU (sauf cas de dispense de cette demande d'autorisation fixée par le code de l'urbanisme).

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre par 200m² de terrain non construit. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE Uc 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être

réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations professionnelles industrielles, commerciales et artisanales de toute nature susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat ainsi qu'aux activités portuaires.

Elle comprend les secteurs :

- **Uia** destinés aux activités de caractère professionnel, industriel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- **Uib** destiné aux constructions et installations, en lien avec la mer, de caractère professionnel, industriel, de bureaux, services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- **Uip** destinés aux activités portuaires et maritimes,

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public, sont interdits ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation).
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

<u>En secteur Uia :</u>

- La construction d'entrepôts non liés à une activité productive déjà présente dans la zone.
- Les constructions et installations pour de nouvelles activités commerciales non liées à une activité productive déjà présente dans la zone

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

En secteur Uia :

- Le local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35m².

En secteur Uib :

- Les constructions et installations des activités professionnelles en lien avec la mer.

En secteur Uip, les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des règles applicables aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir une telle installation. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

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

Sous réserve du respect des marges de recul des routes départementale et de la réglementation relative à l'implantation des installations classées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 1.90 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

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

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Uia :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En zone Uib et Uip :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uia	Sans objet		
Uib et Uip	4m	4m	9m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.

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

Aspect des constructions :

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.

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons ou en bac acier. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries. Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

Les dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables sont autorisés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

Clôtures

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2m, doublé de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés sur les planches graphiques du règlement du présent PLU (sauf cas de dispense de cette demande d'autorisation fixée par le code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE Ui 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

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

La zone UL est destinée aux activités de camping et caravaning, parc résidentiel de loisirs, et équipements sportifs, de loisirs et d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs :

- ULa destinés aux terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme)

- ULb destinés aux terrains aménagés pour les résidences de loisirs type PRL (parc résidentiel de loisirs)

- ULc destinés aux équipements publics d'intérêt collectifs et notamment sportifs et de loisirs d'intérêt collectif

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation du secteur.

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

En zone ULa : Les terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, etc.).

En zone ULb : le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à l'année.

Les habitations légères de loisirs ne sont pas autorisées.

En zone ULc : les constructions et installations directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une

chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve règles applicables aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir une telle installation. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
ULa	4m	4m	5m
ULb	4m	4m	5m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.

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

Aspect des constructions :

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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

Clôtures

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2m, doublé de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés sur les planches graphiques du règlement du présent PLU (sauf cas de dispense de cette demande d'autorisation fixée par le code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE UL 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend les secteurs :

- 1AUa destiné à l'habitat et aux activités compatibles
- 1AUe destiné aux équipements d'intérêt collectif

Ces zones 1AU devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur au moins 80% du périmètre ou au moins 80% des secteurs aménageables.

Cependant, dans l'attente d'une opération d'aménagement d'ensemble, pourront être autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, …) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>En tous secteurs :</u>

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs.

- L'édification d'annexes (garages, etc.) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.

En secteur 1AUe :

- Toute installation ou construction sauf celles visées à l'article 1AU2

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

En tous secteurs :

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

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

- Le point 19 des dispositions générales du présent règlement donne la production de logements aidés attendue sur certains secteurs.

En secteur 1AUe :

- Les aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent la vocation des secteurs.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la voie suivante : RD 781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération et seront à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve règles applicables aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir une telle installation. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser

l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres des limites des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Dans les marges de recul de la RD781 figurant au règlement graphique, l'implantation des constructions devra se faire en retrait d'au moins 15m de l'emprise publique.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

L'abri de jardin devra être implanté en fond d'unité foncière.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
1AUa	6m	6.5m	9m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est limitée à 4m.

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

1 - Aspect des constructions :

1-1 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'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les annexes seront constituées avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou en bardage bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois.

Les dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables sont autorisés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

1-2 Extension des bâtiments

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois naturel ou en en matériaux ayant l'aspect du bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

1-3 Nouvelle construction

a) Volumétrie :

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionale autre que bretonne est à proscrire.

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

b) Façades : aspect et composition générale

Les façades devront être :
- En enduit lisse. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle,
- En pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille,
- En pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés
- En bois ou en matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint

Les enduits et les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

c) Toiture et couverture

Les toitures devront être :
- à 2 pentes symétriques ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20cm maximum,
- monopente,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,

Les toits-terrasses sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus du tiers de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures devront être :
- En ardoise,
- En zinc patiné,
- Constituées de panneaux solaires,

2- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes et de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
– en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
– en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur des clôtures en maçonnerie de pierres pourra atteindre 2,00 m ou une hauteur équivalente à l'existant, si une telle clôture existe déjà, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement sous réserve que la clôture soit de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les types de clôtures autorisées.

En bordure d'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m, sauf pour les clôtures en maçonnerie de pierres.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2,00m) si la conception urbaine et architecturale du quartier le justifie et à condition que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques,

Sont autorisés :
- Les claustras bois ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)

Sont interdits :
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les lisses non ajourées

- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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 CU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés sur les planches graphiques du règlement du présent PLU (sauf cas de dispense de cette demande d'autorisation fixée par le code de l'urbanisme).

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés

à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre par 200m² de terrain non construit. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE 1AU 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** qui correspond aux espaces agricoles où des nouveaux bâtiments liés à la vocation de la zone peuvent s'installer.

- **Ab** qui correspond aux espaces agricoles situés aux abords de l'agglomération et dans les espaces proches du rivage. Toute nouvelle construction et nouvelle installation y sont interdites.

- **Ac** qui correspond aux espaces situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles et à celles nécessitant la proximité immédiate de l'eau

- **Ao** qui correspond aux espaces situés sur le domaine maritime, et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, algoculture, pisciculture, etc.) et aux zones de mouillages.

- **Azh** qui correspond aux zones humides au sein d'espaces agricoles.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>En tous secteurs :</u>

(À l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 121-17 du code de l'urbanisme).

<u>En secteur Ab :</u>

- Les installations et les constructions.

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

- L'implantation d'éoliennes sur mats et horizontales.

En secteur Ac et Ao :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2.

- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

- L'implantation d'éoliennes sur mats et horizontales.

En secteur Azh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements ;

- Tous travaux publics ou privés susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, et dépôts divers.

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

Dans les communes littorales, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage avec l'accord du Préfet, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

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

En secteur Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation

- Et que l'implantation de la construction se fasse :

  - Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.

- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

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

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestière de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.

En secteurs Aa et Ab :

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ac :

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

- Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité aquacole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :

  - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,

  - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

- Les installations nécessaires aux usagers des mouillages, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice de l'activité aquacole

En secteur Ao :

- Les cales,

- Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,

- Les bassins submersibles,

- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,

- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,

- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants

- Les zones de mouillages, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice de l'activité aquacole

Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre :

- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :

  - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,

  - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la

possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Azh :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

  - À la défense nationale,

  - À la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers 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,

  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2 - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

En secteurs Aa et Ab :

- Les bâtiments d'habitation peuvent être étendus dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de ne pas créer de nouveau logement, et de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

- Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. L'identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination aux planches graphiques du règlement du présent PLU n'est pas une garantie d'obtention d'une autorisation. Seul le passage en CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme (avis conforme sur le permis de construire) permet de valider la possibilité de changer la destination du bâtiment concerné.

En secteurs Aa, Ab et Ac :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

- Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à deux par propriété au plus.

- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

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

Sauf en zone Ac et Ao, le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, les extensions des bâtiments d'habitations existants ne respectant pas ce recul de 5m pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

Les autres constructions, Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

En secteur Ac et Ao :

Les constructions et installations peuvent s'implanter sur une limite séparative et respecter une distance au moins égale à 3m, par rapport aux autres limites séparatives.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, à l'acrotère ou au sommet de la façade de la construction qu'elle viendrait jouxter.

En secteur Aa :

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

En secteur Ac et Ao :

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone est limitée à 3,5m au sommet de façade ou à l'acrotère et 6m au point le plus haut, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

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

1 - Aspect des constructions :

1-1 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'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les logements de fonctions autorisés, les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

Les annexes seront constituées avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou ~~en bois naturel~~ en bardage bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois.

Les équipements de production d'énergie solaire sur les toitures sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

1-2 Rénovation et extension des bâtiments anciens (construction traditionnelle en pierres)

a) Rénovation :

D'une manière générale l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :
- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :
- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint
- Les enduits lisses, les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants

b) Les extensions

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois naturel ou en en matériaux ayant l'aspect du bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions,

les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

1.3 Rénovation et extension de bâtiments autres que les bâtiments en pierre (construction béton et agglomérés de béton)

a) Rénovation :

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint
- Les enduits lisses, les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises dans le cadre d'un projet global présentant une qualité de composition supérieure à la construction d'origine.

b) Extensions :

Les extensions devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrée (vérandas).

Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu.
Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant.
Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.
Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

2- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes et de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
– en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
– en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur des clôtures en maçonnerie de pierres pourra atteindre 2,00 m ou une hauteur équivalente à l'existant, si une telle clôture existe déjà, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement sous réserve que la clôture soit de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les types de clôtures autorisées.

En bordure d'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m, sauf pour les clôtures en maçonnerie de pierres.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2,00m) si la conception urbaine et architecturale du quartier le justifie et à condition que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques,

Sont autorisés :
- Les claustras bois ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)

Sont interdits :
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles

- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

    - Les défrichements,

    - Toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement. Ne sont pas concernées les coupes faisant partie de la liste des coupes autorisées par arrêté préfectoral dit « autorisation de coupes par catégorie dans les EBC ».

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

    - Des installations et bâtiments agricoles,

    - Des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE A 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AL

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

A titre exceptionnel, la zone AL peut accueillir des activités de camping et caravaning dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

ARTICLE AL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone.

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

Les terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, etc.).

ARTICLE AL 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE AL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

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

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE AL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE AL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE AL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
AL	4m	4m	5m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

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

Aspect des constructions :

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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes et de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
– en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
– en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur des clôtures en maçonnerie de pierres pourra atteindre 2,00 m ou une hauteur équivalente à l'existant, si une telle clôture existe déjà, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement sous réserve que la clôture soit de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les types de clôtures autorisées.

En bordure d'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m, sauf pour les clôtures en maçonnerie de pierres.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2,00m) si la conception urbaine et architecturale du quartier le justifie et à condition que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques,

Sont autorisés :
- Les claustras bois ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)

Sont interdits :
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE AL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE AL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés sur les planches graphiques du règlement du présent PLU (sauf cas de dispense de cette demande d'autorisation fixée par le code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE AL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE AL 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,

- **Nm** délimitant les parties du territoire affectées à la protection, à l'étude, à la mise en valeur des sites archéologiques

- **Nam** tissu pavillonnaire avec des sites archéologiques à protéger situés en dehors des enveloppes agglomérées. Conformément à l'article R111-4 du code de l'urbanisme, tout projet pourra 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.

- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L121-24 et R121-35 du code de l'urbanisme).

- **Nzh** délimitant les zones humides

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>En tous secteurs :</u>

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public, sont interdits ;

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

<u>En secteur Na :</u>

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,

- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Nds :

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
    - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
    - Création de plans d'eau,
    - Destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
    - Remblaiement ou comblement de zones humides,

Sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2 ;

Ainsi que :
    - La construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques, etc.
    - L'aménagement de tennis, piscines, golfs, etc.
    - Les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11.

- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

En secteur Nm et Nam

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nm- 2

En secteur Nzh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements ;

- Tous travaux publics ou privés susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, et dépôts divers

À l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur…).

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

En secteur Na :

Les aménagements légers visés à l'article R121-5 4b du Code de l'urbanisme.

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Les bâtiments d'habitation peuvent être étendus dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de ne pas créer de nouveau logement, et de respecter les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

- Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS. L'identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination aux planches graphiques du règlement du présent PLU n'est pas une garantie d'obtention d'une autorisation. Seul le passage en CDNPS au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme (avis conforme sur le permis de construire) permet de valider la possibilité de changer la destination du bâtiment concerné.

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, etc.), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications…) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.

- « Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,

- Le changement de destination des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords. Le changement de destination est soumis à l'avis de la CDNPS. Les possibilités décrites à l'alinéa ci-dessus ne sauraient être admises dans les cas :

    - De constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
    - De modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

    - À la sécurité maritime et aérienne,
    - À la défense nationale,
    - À la sécurité civile,
    - Au fonctionnement des aérodromes,
    - Au fonctionnement des services publics portuaires et maritimes autres que les ports de plaisance,
    - Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- En application du deuxième alinéa de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers mentionnés au R121-5 du code de l'urbanisme.

- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer, etc.) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nm

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, etc.),

- Les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

En secteur Nam :

- A la date d'approbation du PLU, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de ne pas créer de nouveau logement et de respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L11-3 du code rural.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations et ouvrages strictement nécessaires :
    - À la défense nationale,
    - À la sécurité civile,

- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

    - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers 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,

    - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

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

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, les extensions des bâtiments d'habitations existants ne respectant pas ce recul de 5m pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

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

Sans objet.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, à l'acrotère ou au sommet de la façade de la construction qu'elle viendrait jouxter.

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

1 - Aspect des constructions :

1-1 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.

Les annexes seront constituées avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou en bardage bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois.

Les équipements de production d'énergie solaire sur les toitures sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

1-2 Rénovation et extension des bâtiments anciens (construction traditionnelle en pierres)

a) Rénovation :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :
- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :
- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint
- Les enduits lisses, les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants

b) Les extensions

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade.
Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois naturel ou en en matériaux ayant l'aspect du bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

1.3 Rénovation et extension de bâtiments autres que les bâtiments terre/pierre (construction béton et agglomérés de béton)

c) Rénovation :

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint
- Les enduits lisses, les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises dans le cadre d'un projet global présentant une qualité de composition supérieure à la construction d'origine.

d) Extensions :

Les extensions devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrée (vérandas).

Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu.
Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant.
Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.
Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

2 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes et de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

– en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
– en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur des clôtures en maçonnerie de pierres pourra atteindre 2,00 m ou une hauteur équivalente à l'existant, si une telle clôture existe déjà, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement sous réserve que la clôture soit de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les types de clôtures autorisées.

En bordure d'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m, sauf pour les clôtures en maçonnerie de pierres.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2,00m) si la conception urbaine et architecturale du quartier le justifie et à condition que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques,

Sont autorisés :
- Les claustras bois ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)

Sont interdits :
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Les défrichements,

- Toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement. Ne sont pas concernées les coupes faisant partie de la liste des coupes autorisées par arrêté préfectoral dit « autorisation de coupes par catégorie dans les EBC ».

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

En secteur Nds :

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

- Des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE N 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE II – REGLEMEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

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

A titre exceptionnel, la zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

La zone NL comprend les secteurs suivants :

- Le secteur NLa : destiné aux terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrain de camping mention loisirs ou tourisme).

- Le secteur NLb : destiné aux terrains aménagés pour les résidences de loisirs type PRL (parc résidentiel de loisirs).

- Le secteur NLc : destiné à une aire de camping-car. Ce secteur n'est pas destiné à accueillir de nouvelles constructions, uniquement une borne de vidange des eaux usées. Il ne constitue donc pas un STECAL à vocation de loisirs.

- Le secteur NLv : destiné à l'école de voile. Ce secteur n'est pas destiné à accueillir de nouvelles constructions, uniquement l'extension des bâtiments existants. Il ne constitue donc pas un STECAL à vocation de loisirs.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

ARTICLE NL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, les constructions, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public, sont interdits ;

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article NL 2.

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

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

En secteur NLa :

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, etc.).

En secteur NLb :

- Le stationnement de résidences mobiles de loisirs à l'année.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL).

En secteur NLc :

- L'implantation d'une borne de vidange reliée à l'assainissement collectif pour la récolte et le traitement des eaux usées des camping-cars.

En secteur NLv :

- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au-moins 3,50m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE NL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

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

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction, sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, nous ou bassin d'infiltration, et.). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au présent PLU, rappelle les débits de fuite des mesures compensatoires prévus pour l'urbanisation future. Ces débits de fuite sont conformes au SDAGE Loire Bretagne à savoir 3 l/s/ha.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 5,00 mètre.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone NLa et NLb :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En zone NLv :
L'emprise au sol est définie par les dispositions de l'article NL 2.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Nla	4m	4m	5m
NLb	4m	4m	5m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs en secteur NLb est limitée à 4m au point le plus haut.

En zone NLv : la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus de la construction étendue.

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

Aspect des constructions :

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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2 du présent règlement écrit.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes et de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :
– en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),

– en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur des clôtures en maçonnerie de pierres pourra atteindre 2,00 m ou une hauteur équivalente à l'existant, si une telle clôture existe déjà, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement sous réserve que la clôture soit de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les types de clôtures autorisées.

En bordure d'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m, sauf pour les clôtures en maçonnerie de pierres.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2,00m) si la conception urbaine et architecturale du quartier le justifie et à condition que la mise en œuvre qualitative de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques,

Sont autorisés :
- Les claustras bois ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les lisses ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)

Sont interdits :
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Les défrichements,

- Toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement. Ne sont pas concernées les coupes faisant partie de la liste des coupes autorisées par arrêté préfectoral dit « autorisation de coupes par catégorie dans les EBC ».

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction doivent être paysagées. Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 2 du présent règlement est interdite. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

ARTICLE NL 15 - OLIGATIONS IMPSOEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AM2NAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOFRMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet