



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LARMOR-PLAGE

RÈGLEMENT ÉCRIT et Annexes

**APPROBATION du PLU par délibération du Conseil Municipal le 19 janvier 2011,
modifié le 11 juillet 2012 et le 11 mai 2016, mis en compatibilité le 21 novembre 2018**



**Pôle Aménagement, Environnement et Transports
Direction de la Planification et du Droit des Sols**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	27
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	35
Chapitre III Règlement applicable aux zones Uc	45
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Ui	53
Chapitre V Règlement applicable à la zone Um	59
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1 AU	67
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre I Règlement applicable à la zone A	81
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.	
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	91

ANNEXES du RÈGLEMENT

Annexe A : Liste des Immeubles remarquables et intéressants p 102

Annexe B : Aspect architectural des constructions p 104

Annexe C : Aspect des clôtures p 106

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LARMOR-PLAGE**.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

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

b. 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,

- le Plafond Légal de Densité institué par délibération du Conseil Municipal du 13 février 1987 et fixé à 1,

- 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 issu de la loi sur l'eau issue 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 du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} 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 actions préconisées par l'arrêté préfectoral approuvant le SAGE Blavet du 16 février 2007.

- les règles d'urbanisme des lotissements, de moins de 10 ans après leur approbation. Sont concernés : les lotissements du Minio, de Kerblaisy et du Vieux Moulin.

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

- les textes applicables à l'archéologie (cf article 9 des dispositions générales).

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 Prémption Urbain,
- du règlement de publicité applicable aux enseignes, approuvé par arrêté municipal le 27 avril 1987.
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du conseil général en date du 26 mars 1999.
- la délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2011 instituant le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du Plan Local d'Urbanisme.
- la délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2011 approuvant le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) 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.

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

– Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

c) Les zones agricoles dites « zones A »

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

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 d'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles, favoriser la performance énergétique des bâtiments, favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible), favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

ARTICLE 5 DÉFINITIONS TECHNIQUES

– Hauteur maximale

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

Les éléments architecturaux de décors, les ouvrages techniques, cheminées et autres super structures ne sont pas pris en compte.

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

Faîtage : couverture de la poutre qui forme l'arête supérieure d'un comble et sur laquelle s'appuient les chevrons.

Egout de toiture : canal qui permet l'écoulement des eaux de pluie.

Sommet : endroit le plus élevé du bâtiment (hors ouvrages techniques : cheminées, cages d'ascenseur...)

Emprise au sol : voir article 6.

Limite séparative : ligne brisée comportant des angles supérieurs à 90°.

Fonds de propriété : sa limite ou son prolongement ne rejoint pas la rue.

Pièces de vie : Cuisine, Séjour Salon, Chambre, Bureau.

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

Annexe : Construction **accolée** à la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale (remise, garage, cellier, etc...)

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

Lucarnes : seront désignés dans le règlement par le terme générique « lucarnes » les éléments en saillie du versant de toiture (chiens-assis, capucines, œil de bœuf, lucarnes à galbe, etc ...).

ARTICLE 6 DENSITÉ

I. Emprise au sol (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

II. Surface de plancher

Conformément à l'article R112-2, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

III. Reconstruction d'un bâtiment

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.

ARTICLE 7 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PETIT PATRIMOINE

Cf : plan n° 5 des annexes graphiques du dossier de PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

ARTICLE 8 OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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 pour la réalisation :

– d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

– et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

D'une manière générale où des sites archéologiques sont repérés au plan de zonage du PLU, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol, devra être transmise à Monsieur Le Préfet en application du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Sont par ailleurs à respecter :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée ainsi : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (direction régionale des affaires culturelles - Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre – CS 24405 – 35044 Rennes cédex – Tél : 02.99.84.59.00) » ;

- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de

conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. » ;

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé ainsi : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du code pénal. »

ARTICLE 10 ESPACES BOISÉS

–Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement figurant au règlement graphique du PLU.

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

–En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un **recul de 7 mètres** est imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme) pour toute implantation de construction ou de réseaux. Un recul supérieur pourra être demandé en cas d'impératif dûment justifié (arbres de grande valeur, topographie).

–Les dépendances de constructions sans fondations peuvent être implantées à une distance inférieure.

ARTICLE 11 ESPACES D'INTÉRÊT PAYSAGER ET PROMENADES URBAINES

Le plan de zonage du PLU comporte des emprises dénommées «Espaces d'intérêt paysager» ainsi que le tracé indicatif des promenades urbaines existantes et à créer.

Tout aménagement ainsi que l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE 12 IMMEUBLE REMARQUABLE : Démolition et reconstruction à l'identique.

La démolition d'un immeuble classé remarquable figurant au règlement graphique du PLU n'est autorisée que si elle s'accompagne d'une reconstruction à l'identique.

Le mauvais état général de la structure du bâtiment doit justifier, par un rapport circonstancié réalisé par un expert en bâtiment, la démolition du bâtiment remarquable.

Une demande de permis de construire et de démolir doit être déposée en Mairie.

Une reconstruction à l'identique s'entend d'un bâtiment respectant le même aspect, la même volumétrie, le même gabarit, la même affectation que la construction d'origine mais dans le respect des règles de construction en vigueur.

ARTICLE 13 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

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

1. Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

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

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues au Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 14 CLÔTURES

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

ARTICLE 15 PERMIS DE DÉMOLIR

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie d'une construction :

- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans un site inscrit ou classé ;
- Identifiée comme devant être protégée dans le PLU (immeubles remarquables et intéressants identifiés sur le document graphique).

ARTICLE 16 STATIONNEMENT

A- Véhicules automobiles :

1. Rappel

La place de stationnement est comptée pour 25 m².

Les calculs sont arrondis à l'unité supérieure.

Les aires de stationnement doivent être plantées et répondre aux caractéristiques suivantes : longueur : 5 m, largeur : 2,50 m et recul : 6 m.

5 % des places doivent être adaptées pour les personnes à mobilité réduite (largeur : 3,30 m)

Pour les établissements recevant du public, il sera aménagé au minimum une place pour handicapé par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

2. Pour les constructions à usage d'habitation

a) Maison individuelle :

- 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.
- Dans les lotissements et groupements d'habitation, une place de stationnement pour 3 logements (demeurant en espaces communs) doit être prévue pour les visiteurs.

b) Bâtiment collectif :

- 1 place de stationnement doit être réalisée par tranche de 60 m² de surface de plancher (calculé sur l'ensemble du bâtiment) avec un minimum d'une place par logement.
- Les opérations de 11 à 20 logements inclus doivent assurer au moins 50 % de leurs besoins en stationnement en souterrain,
- Les opérations de plus de 21 logements doivent assurer au moins 75 % de leurs besoins en stationnement en souterrain,
- **Ilot du centre (secteur Uaa1) :**
 - **100 %** du stationnement nécessaire est à réaliser en souterrain,
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher,

c) Construction existante :

En secteur **Ua** et **Ub** les constructions existantes ne sont pas soumises à la règle de stationnement sur les places couvertes.

d) Logement locatif :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement exigible est limité à une par logement.

3. Pour les constructions à usage de bureau : (y compris les bâtiments publics administratifs)

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **60 %** de la surface de plancher de l'immeuble.

4. Pour les établissements industriels ou artisanaux

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **30 %** de la surface de plancher de la construction.

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

5. Pour les établissements commerciaux

a) Commerces courants de moins de 1 000 m² de surface de plancher.

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **40 %** de la surface de plancher de l'établissement.

b) Commerces et centres commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher.

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **60 %** de la surface de plancher de l'établissement.

Elle est limitée en emprise à 1,5 fois la surface du commerce (surface de plancher).

c) Hôtels et restaurants

1 place de stationnement pour 2 chambres doit être réalisée.

Les restaurants sont assimilés aux commerces courants de moins de 1 000 m² de surface de plancher pour le stationnement (**40 % de la surface de plancher**).

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

6. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

1 place de stationnement doit être réalisée pour 2 lits.

7. Pour les résidences de personnes âgées

1 place de stationnement pour 4 logements doit être réalisée.

8. Pour les résidences de tourisme, casino, hôtellerie et établissement de soins (thermalisme...)

1 place de stationnement par **80 m²** de surface de plancher doit être réalisée.

Sur l'îlot des Algues (camping), les besoins en stationnement d'une opération doivent être assurés pour moitié en souterrain.

9. Pour les établissements d'enseignement

a) Ecoles maternelles, Etablissements du 1er degré et 2ème degré

1 place de stationnement par classe doit être réalisée.

b) Etablissements d'enseignement pour adultes.

La surface réservée au stationnement est égale à **30 %** de la surface de plancher de l'opération.

10. Équipements publics à vocation sportive ou culturelle

Pour tenir compte de la possibilité d'utiliser les disponibilités du domaine public, aucune place n'est imposée.

11. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'il existe sur le terrain faisant l'objet d'un projet, un bâtiment destiné à être démoli, les places liées audit bâtiment, calculées selon les critères définis au présent article, sont déduites du nombre de places à prévoir pour le projet.

B- Stationnement des deux roues :

Une place de stationnement par **80 m² de surface de plancher**, d'une superficie d' 1,50 m² par emplacement, doit être prévue pour les opérations réservées à de l'habitat collectif.

Pour les commerces, services, bureaux un emplacement par 150 m² de surface de plancher doit être prévu.

Pour les équipements publics, un emplacement par vingt personnes accueillies doit être prévu.

Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues concerne des locaux clos et couverts.

ARTICLE 17 LA LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION ET DE SES EFFETS (eaux pluviales)

1 : Principe général :

Sur l'ensemble du territoire de la Commune, toute opération d'urbanisme, de construction ou de rénovation/réhabilitation ne devra pas engendrer de débit supérieur aux valeurs définies ci-après. Ces seuils étant au maximum équivalents à une zone « en l'état », non imperméabilisée, non drainée. Les règles énoncées ci-après s'inspirent de ce principe général.

2 : Superficies inférieures ou égales à 1 ha :

Le débit arrivant au réseau public, soit en caniveau, soit par branchement direct au collecteur, sera limité à **6 litres/seconde**.

3 : Superficies supérieures à 1 ha :

Deux cas de figures sont envisageables :

1. La zone peut se raccorder sur un réseau existant (viabilité totale ou partielle existante),
2. Il n'y a pas de viabilité pré-existante. L'opération donne lieu à la création d'un exutoire nouveau soumis comme tel aux dispositions de la réglementation (rubrique 2.1.5.0 du décret du 17 juillet 2006). L'étude d'incidence prend alors en compte les exigences en matière d'eaux pluviales eu égard aux capacités et à la protection du milieu naturel.

3-1 : Raccordement aux réseaux existants :

La règle est la suivante :

- Pour des opérations supérieures à 1 ha, le débit admissible est de 6 litres/seconde/hectare.

Si, à l'issue de simulations précises et hors zones sensibles, le service instructeur constate la possibilité d'une acceptation d'un débit de fuite plus élevé, une dérogation pourra être envisagée. En tout état de cause, le débit de fuite retenu ne pourra être supérieur à la « zone en l'état », définie comme une zone de superficie équivalente et de coefficient d'imperméabilisation (C) égal à 0,20. La pluviométrie est prise égale à 350 litres/hectare/seconde.

Exemple de procédure : Soit un terrain à construire de 4800 m² comprenant 4000 m² de surfaces imperméables et 800 m² d'espaces verts. La pluviométrie retenue est de 350l/ha/s.

Le coefficient d'imperméabilisation moyen est de :

$$C = \frac{4000}{4800} = 0,83$$

le débit engendré par la zone est donc de :

$$Q = 350 \times 0,83 = 290,5 \text{ l/s}$$

Q > 6l/s ; il faut donc envisager un stockage. Le débit de fuite est de 6l/s maxi et le volume du bassin est alors de 69 m³.

Dans le cas où l'on se réfère à la 'zone en l'état' le débit de fuite admissible est alors le suivant :

$$Q = 350 \times 0,20 = 70 \text{ l/s}$$

Ce qui mène à un bassin de volume égal à 29 m³.

Nota : La méthode de calcul des volumes de rétention est explicitée ci-après.

MÉTHODE DE CALCUL DES BASSINS DE RÉTENTION

La méthode de calcul utilisée est une traduction arithmétique des abaques de la circulaire interministérielle de juin 1977 (méthode des volumes).

L'expression analytique est la suivante : (Desbordes, 1975 ; Guide Technique de l'Assainissement, 1995 ; Régis Bourrier, Les réseaux d'assainissement, 1997).



Dans laquelle :

V est le volume du bassin en m³

A est la superficie du bassin en ha,

qs est le débit de fuite en mm/mn

C est le coefficient d'imperméabilisation

a et b les paramètres de la formule de Montana $I(t,F)_{(mm/mn)} = a \cdot t^b$ donnant pour l'intervalle de référence t et la fréquence de dépassement F, l'intensité de la pluie.

Les paramètres a et b ont été calculés pour Lorient sur la base de la pluviométrie locale relevée à la station météo de Lann-Bihoué entre 1971 et 2003 ¹

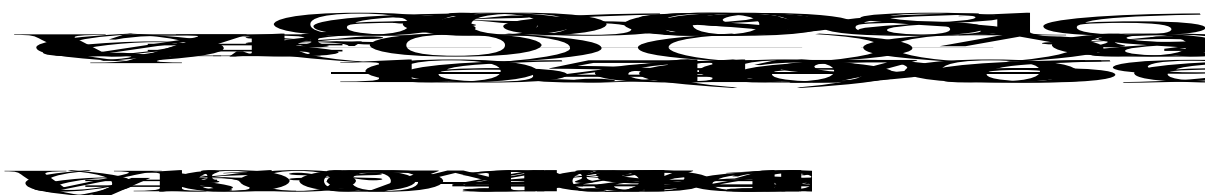
Les valeurs sont les suivantes (période de retour décennale) :

a= 5.476 et b=-0.669

A titre d'exemple ; en reprenant le cas évoqué et pour un débit de fuite de 6 litres /seconde, il vient :

*Débit en mm/h = (6.0*0.360)/(0.4800*.87)=5,172 mm/h²
(Attention, la superficie est exprimée en ha)*

Débit en mm/mn =5.172/60= 0.086 mm/mn



3-2 : Lotissements :

Dans le cas de groupes de maisons individuelles formant lotissement, les règles ci-dessus restent applicables.

A titre d'exemple, il peut être envisagé par l'aménageur du lotissement des types complémentaires de gestion des eaux pluviales, par exemple :

o Une rétention « à la parcelle » ; chaque maison individuelle ne rejetant pas un débit supérieur à 6 litres/seconde

o Une rétention globale pour l'opération ; celle-ci ne devant pas excéder 6 litres/seconde/ha voirie comprise.

La mise en œuvre conjointe de ces techniques peut permettre de diminuer les coûts d'infrastructure des réseaux eaux pluviales de l'opération.

3-3 : Raccordement d'une maison particulière :

Une maison particulière occupe en général une portion de terrain inférieure à 1 000 m² avec des coefficients d'imperméabilisation faibles (C=0,40 à 0,50). Par principe, le raccordement se fait au caniveau. **L'attribution d'un branchement d'eaux pluviales ne peut se faire que dans des conditions dérogatoires précises**, des problèmes aigus de niveau par exemple. Le débit de fuite, en tout état de cause, reste alors calé à 6 litres/seconde.

¹ Les années 1989, 1990 et 1993 sont manquantes.

² $Q(\text{mm/h}) = q(\text{l/s}) * 0.360 / S_a$ avec S_a = surface active : ($S_a = A * C$) en hectares.

4 : Constructions sur des terrains imperméabilisés :

Il s'agit ici d'opérations sur des sites déjà construits. Dans ce cas, il est tenu compte de l'état initial de la parcelle. Celle-ci peut être déjà raccordée au réseau ou non. S'il n'existe pas de raccordement, le cas se traite selon les modalités des articles II.2 et II.3.

Dans le cas où il existe un branchement d'eaux pluviales, il y a deux hypothèses :

- L'opération ne modifie pas les conditions d'écoulement, la répartition des eaux, le diamètre du branchement et n'apporte pas d'augmentation de l'imperméabilisation par rapport à l'existant, ou bien celle-ci est inférieure à 20%. Si l'opération n'est pas située en zone sensible et si le service instructeur précise que le collecteur a un potentiel suffisant, le raccordement de l'opération de restructuration se fait sur le branchement existant.

- Dans le cas contraire ou la restructuration engendre une imperméabilisation supérieure à plus de 20%, l'opération sera traitée comme une opération nouvelle et soumise aux règles énoncées dans le II-2 et le II-3

Si, à l'issue de simulations précises, le service instructeur constate la possibilité d'une acceptation d'un débit de fuite plus élevé, une dérogation pourra être envisagée. En tout état de cause, le débit de fuite retenu ne pourra être supérieur à la «zone en l'état », définie comme une zone de superficie équivalente et de coefficient d'imperméabilisation (C) égal à 0,20. La pluviométrie est prise égale à 350 litres/hectare/seconde.

5 : Solutions techniques envisageables :

De nombreuses solutions techniques destinées à retenir les débits excédentaires des eaux pluviales existent et sont regroupées sous l'appellation de techniques alternatives ou compensatoires. Il s'agit :

1. des bassins de retenue à ciel ouvert (et /ou ouvrages régulateurs) bénéficiant d'un traitement paysager de qualité.
2. des chaussées réservoir, des stocks dans des structures alvéolaires.
3. des noues, des zones inondables etc.

5-1 : Cas particulier de l'infiltration :

L'infiltration dans un terrain peut être envisagée sous réserve du respect des autres contraintes (absence de périmètre de protection autour d'un puits, risques pour les sous-sols des maisons voisines) et de la réglementation (rubrique 2.1.5.0 du décret du 17 juillet 2006)

Quoique très satisfaisante du point de vue hydraulique, cette solution, outre qu'elle s'adapte mal au secteur à cause de la caractéristique d'un sol peu perméable (sols argilo-schisteux ou mica-schisteux), ne saurait, sauf accord préalable, soustraire des surfaces au calcul théorique des rejets au caniveau ou des dispositions compensatoires. De plus et du fait de l'évolution des contraintes du voisinage, cette solution n'est pas considérée comme pérenne. Par ailleurs, en aucun cas, les dispositifs de récupération des eaux de gouttières ne peuvent être assimilés à des bassins de retenue (cela supposerait qu'ils sont toujours vides au moment des précipitations).

ARTICLE 18 PROTECTION DU MILIEU RÉCEPTEUR

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 rappelle les enjeux de la gestion de la ressource en eau en précisant qu'une gestion équilibrée « vise à assurer la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales. » (Art.2). Par ailleurs la directive européenne 2000/60/CE impose aux états membres de « parvenir à un bon état des eaux de surface à l'horizon 2015 ».

La ville de **Larmor-Plage**, dont le périmètre est largement ouvert sur l'eau (étang du Ter, anse de Kermélo, rade de Lorient) et qui possède aussi des ruisseaux, doit être attentive au respect de la qualité du milieu naturel dans lequel peuvent être rejetées de manière chronique ou accidentelle des substances de nature à nuire à la qualité et à la diversité du milieu aquatique.

Les installations industrielles, mais aussi les simples particuliers, sont concernés par ce sujet et les prescriptions qui suivent s'appliquent à chacun dans l'usage qu'il peut faire des dispositifs de rejets, en particulier des eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont dirigées en général au caniveau de la rue et collectées par un réseau spécifique pour être rejetées directement au milieu naturel. Toute substance introduite directement ou indirectement dans ce réseau se dirige, sans traitement, vers la rade, les étangs ou les ruisseaux.

L'article L 211-1 du Code de l'environnement stipule que la gestion équilibrée d'une ressource en eau nécessite :

« La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ».

Sont interdits les rejets au caniveau ou au réseau d'eau pluviale par exemple, les substances telles que les peintures, les colles, les ciments, les hydrocarbures, les huiles et graisses, les produits d'entretien à base d'acide ou de soude caustique, les trop pleins de séparateurs à fécule, à graisses ou à hydrocarbures, les trop pleins de cuve de stockage d'hydrocarbures, et d'une manière générale toutes les substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

D'autre part les terrassements importants par excavation ou par reprise de terres ou de remblais préalablement stockés ne doivent pas entraîner vers le réseau public de particules susceptibles de se déposer dans les collecteurs et/ou de nuire à la qualité des milieux naturels (photosynthèse perturbée par l'opacité des eaux).

Rejets dans les réseaux d'eaux usées :

De même, les substances énumérées ci-dessus ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'eaux usées car celui-ci est destiné à recueillir les eaux usées domestiques et, sous certaines conditions, les effluents issus des activités industrielles.

ARTICLE 19 AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la circulaire du 3 mars 1975, les parcs de stationnement couverts devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbure garantissant un **rejet d'hydrocarbures inférieur à 5 mg/l** en toutes circonstances. La conformité à la norme XP P 16-441 ou l'avis favorable d'un organisme agréé, attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs, la rubrique 2.1.5.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006³ rappelle que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles de surfaces comprises entre 1 et 20 ha sont soumis à déclaration. Sauf dispositions contraires, ces surfaces seront équipées d'installation de pré traitement des eaux de ruissellements aptes à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures. Les installations de traitement seront conformes à la norme XP P 16-441.

Un système de prétraitement des hydrocarbures sera d'autant plus aisé à mettre en œuvre que les débits de pointe seront, par défaut, limités. Ainsi, pour une opération de 1 ha, les dispositifs de prétraitement seront dimensionnés pour traiter un débit de 6 litres/seconde.⁴

Dans le cas de création d'aire de stationnement à l'air libre de plus de 20 places, il est demandé la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

En cas de risque avéré (pollution accidentelle par ex.) il sera demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces du réseau public de l'assainissement.

Cet isolement pourra être effectué à l'aide de vannes de coupures posées avant raccordement sur le réseau public.

ARTICLE 20 RACCORDEMENT DES INDUSTRIELS

1. Raccordement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des installations industrielles n'ont pas à interférer avec les eaux de lavage, les eaux de process et avec les eaux usées. Il est interdit d'entraîner dans les eaux pluviales des substances pouvant nuire à la qualité du milieu naturel (Voir art V ci-dessus).

En particulier, les installations de lavage de véhicules et de distribution de carburant devront être dotées de débourbeurs et de séparateurs à hydrocarbures conformément à la réglementation. De même, il est interdit d'introduire dans le réseau d'eaux pluviales des déchets de toutes natures (déchets de poissons, de plats cuisinés, déchets graisseux etc.).

L'arrêté du 2 février 1998 relatif aux installations classées stipule dans son article 9 : « Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage etc., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte est raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales. Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. »

En cas de risque de pollution accidentelle (stockage d'hydrocarbures, déversement de substances toxiques etc.), les dispositions énoncées à l'article VI seront appliquées (isolement du réseau, traitement des surfaces imperméables).

Tous les systèmes de pré traitement des eaux pluviales sont réputés maintenus en bon état de fonctionnement et vidangés périodiquement par des entreprises agréées.

2. Raccordement des eaux usées :

Les raccordements des installations industrielles dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique⁵, ou qui sont soumises à autorisation ou à

³ Il s'agit de l'ancienne rubrique 5.3.0 de la nomenclature « loi sur l'eau »

⁴ Il peut être envisagé de ne traiter que les eaux issues des parkings et non celles provenant des toitures. Cette conception est laissée à l'initiative de l'aménageur.

déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), peuvent se faire suivant les deux cas de figure ci-dessous :

1. Si l'effluent industriel, bien que différent d'un effluent de type domestique, présente des caractéristiques, en flux et en concentration, acceptable par la Collectivité et compatible avec les performances de son système épuratoire, cette dernière délivre une autorisation de raccordement, conformément aux stipulations de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2. Si les eaux usées issues de l'installation industrielle ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public. Les modalités sont définies dans une « Convention de Déversement Spécial » signée par la Collectivité, l'entreprise gestionnaire du réseau et l'industriel. Cette convention rappelle entre autres les niveaux de rejet, les fréquences d'autocontrôle que doit effectuer l'industriel et l'assiette du coefficient de pollution applicable au coût de la redevance (Coefficient P).

ARTICLE 21 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Sur le territoire communal, les opérations nouvelles réservées à l'habitat de plus de 6 logements doivent réaliser **30 %** de logements locatifs aidés.

⁵ Un effluent de type domestique avoisine les valeurs suivantes : DCO=900 mg/l ; DBO₅=360 mg/l ; MeS=600 mg/l.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT 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 traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend le secteur :

- **Uaa** qui correspond au périmètre du centre ville de Larmor- Plage et à la pointe de Kernevel.

Et un sous-secteur :

- **Uaa 1** qui correspond à « l'îlot du centre » qui donne lieu à un schéma d'orientations figurant au document « Orientations d'aménagement » annexé au présent dossier de PLU.

Les sous-secteurs sont rattachés aux secteurs correspondant aux lettres qui les précèdent. Ils sont caractérisés par une occupation du sol plus restrictive.

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
2. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
3. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
4. 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 »).
5. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
6. La démolition totale, nonobstant l'article 12 des Dispositions Générales du règlement.

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

–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,

–Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).

- Pour les « immeubles remarquables »,

- la transformation en devanture commerciale d'un percement d'origine dans les limites dimensionnelles du percement existant,
- le retour justifié, à l'état d'origine des façades,
- la réalisation de travaux ne portant pas atteinte à l'architecture générale du bâtiment.

ARTICLE Ua 3 VOIRIE ET ACCÈS

A- Voirie

1. 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.

2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

B- Accès

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

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

3. Un seul accès pour les véhicules par voie jouxtant la propriété et d'une largeur de 4 m est autorisé sauf impératif technique dûment justifié. Toutefois, dans la mesure où le projet dispose d'un accès principal suffisant, tout accès supplémentaire dont la création entraînerait la suppression d'une place de stationnement public existante, pourrait être refusé.

4. Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

5. Rampe d'accès : la valeur de toute pente ou rampe d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 18 % au-delà.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. 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.

B. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage, doivent être réalisés en souterrain et à la charge du maître d'ouvrage.

C- Assainissement

1. Eaux usées à caractère domestique

– Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

2. Eaux pluviales

– Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 17 des Dispositions Générales.

– En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

– Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (voir Dispositions Générales)

3. Déchets urbains

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale sauf dans le secteur **Uaa1** (îlot du centre-ville) où un projet ne peut être autorisé que s'il porte sur **l'ensemble du périmètre de l'îlot**.

ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

La construction en retrait peut être autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

- Dans le secteur **Uaa1**, l'implantation des constructions doit tenir compte des dispositions figurant au schéma d'orientations de l'îlot annexé au document « Orientations d'aménagement ».

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

1. Dans une profondeur de 15 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2. Au delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à la moitié du bâtiment mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions qui respectent les dispositions de l'article **Ua10.4** (hauteur limitée à 3,00 mètres) peuvent s'implanter sur les limites séparatives (linéaire maximal : 5 mètres).

En **Uaa1**, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au schéma d'orientations de l'îlot annexé au document « Orientations d'aménagement ».

B. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à la moitié du bâtiment mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions qui respectent les dispositions de l'article Ua 10.4 (hauteur limitée à 3,00 mètres) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété (linéaire maximal : 6 mètres).

C. Implantation par rapport aux emprises publiques définies à l'article 5 des « Dispositions Générales ».

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

En **Uaa1**, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au schéma d'orientations de l'îlot annexé au document « Orientations d'aménagement ».

D. Implantation spécifique des abris de jardin

Les abris de jardin doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de celle-ci.

ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à **75 %**.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions comprenant des activités ou d'intérêt collectif est portée à **100 %**.

Sur l'îlot du centre (sous secteur Uaa1) l'emprise au sol est de **100 %**.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans une profondeur de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs, techniques ou de sécurité, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas le sommet du bâtiment de plus de 1,50 m. Les lucarnes ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée mais devront respecter le gabarit défini à l'article Ua 11.

Au-delà de cette distance, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

Dans le sous-secteur Uaa1, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas de l'îlot.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faitage pour des constructions couvertes par une toiture à 2 versants principaux inclinés à 45° sur l'horizontale.
- au sommet, pour des constructions comportant un autre type de toiture.

et fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uaa	9 m	14 m	10 m
Uaa1	12 m	Néant	13 m

4. La hauteur maximale des constructions jouxtant les limites de fond de propriété conformément à l'article Ua7 A 2 et B ne peut excéder 3,00 mètres sur la limite de propriété et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur de la construction voisine existante, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

5. La hauteur maximale des constructions d'ouvrages techniques n'est pas limitée.

ARTICLE Ua11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

A. Constructions

En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Les ravalements et les modifications des façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

– Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

– Les bardages du pignon en ardoises naturelles ou équivalentes sont interdits.

– Les immeubles repérés par la mention « intéressant » au plan de zonage doivent conserver leurs caractéristiques propres.

– Les travaux pouvant être autorisés sur des immeubles « remarquables » sont les suivants :

- transformation en devanture commerciale d'un percement d'origine dans les limites dimensionnelles du percement existant,
- le retour justifié, à l'état d'origine des façades,
- la réalisation de travaux ne portant pas atteinte à l'architecture générale du bâtiment.

Le linéaire de l'ensemble des lucarnes situées sur une même façade ne pourra excéder 50 % du linéaire de la ligne de faîtage. Chaque lucarne ne pourra excéder une hauteur de 3 mètres au point le plus haut, mesurée à partir de l'égout du toit de la façade concernée. Cependant, un gabarit plus petit pourra être imposé afin de respecter l'architecture du bâtiment existant ou des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe B du présent règlement (Aspect architectural des constructions).

B. Clôtures

1. Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.
2. Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives et les fonds de propriété peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement. (Clôtures).

ARTICLE Ua 12 RÉALISATION 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'article 16 des dispositions générales 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 16 A-11 des dispositions générales du présent règlement).

En **Uaa1 (îlot du centre)**, le stationnement des véhicules doit être réalisé en totalité, en souterrain.

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

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés.
3. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme : nécessité d'une autorisation préalablement à toute coupe ou abattage d'arbres
4. 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

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

Dans le sous-secteur **Uaa 1** (îlot du centre) la surface de plancher maximale autorisée est limitée à **2 500 m²**.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT 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 en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** qui comprend des ensembles de constructions situés aux abords du centre ville puis s'étendant vers les quartiers (majorité de la partie communale agglomérée). Un sous-secteur **Uba1** est prévu dans une bande de terrain bordant le littoral.

- **Ubb** qui comprend des ensembles construits contigus au tissu urbain existant et à dominante pavillonnaire.

- **Ubc** qui comprend des ensembles construits à dominante pavillonnaire et séparés du tissu urbain compact.

- **Ubclo** qui comprend un ensemble dédié à des activités de loisirs.

Les sous-secteurs sont rattachés aux secteurs correspondant aux lettres qui les précèdent. Ils sont caractérisés par une occupation du sol plus restrictive.

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A. En secteur Uba, Ubb, Ubc

1. 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.
2. La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés au § j de l'article R 421-19 et § e de l'article R 421- 23 du Code de l'Urbanisme.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
6. Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments, les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
7. La construction de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
8. La démolition totale, nonobstant l'article 12 des Dispositions Générales du règlement.

B. En secteur Ubclo

1. La construction de bâtiments sans lien avec une activité de loisirs.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. 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.

2. Abris de jardin : leur emprise au sol est limitée à 12 m², leur hauteur totale à 2,40 mètres. Leur nombre ne peut excéder 1 par 1 000 m² de terrain.

3. Pour les « immeubles remarquables »,

- La transformation en devanture commerciale d'un percement d'origine dans les limites dimensionnelles du percement existant,

- le retour justifié, à l'état d'origine des façades,

- la réalisation de travaux ne portant pas atteinte à l'architecture générale du bâtiment.

ARTICLE Ub 3 VOIRIE ET ACCÈS

A. Voirie

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

2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile

3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Les voies nouvelles (réalisées après le 11 mai 2016) doivent par ailleurs déboucher sur un cheminement doux (piétons-vélos).

En cas de division parcellaire dans cette configuration de desserte d'un secteur Ub, la création d'une placette de retournement sur les parcelles (à partir de deux parcelles) sera obligatoire.

B. Accès

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

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

3. Un seul accès pour les véhicules par voie jouxtant la propriété et d'une largeur de 5 m est autorisé sauf impératif technique dûment justifié. Toutefois, dans la mesure où le projet dispose d'un accès principal suffisant, tout accès supplémentaire dont la création entraînerait la suppression d'une place de stationnement public existante, pourrait être refusé.

4. Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres (3,00 mètres dans le cas de construction existante).

5. Rampe d'accès : la valeur de toute pente ou rampe d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 18 % au-delà.
6. Aucune opération ne peut être desservie par une piste cyclable ou par un sentier piéton.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. 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.

B. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage, doivent être réalisés en souterrain et à la charge du maître d'ouvrage

C. Assainissement

1. Eaux usées à caractère domestique

– Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

– En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises.

2. Eaux usées à caractère industriel

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré-traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DRIRE, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

3. Eaux pluviales

– Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 17 des Dispositions Générales.

– En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

– Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (voir Dispositions Générales)

4. Déchets urbains

- Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

- Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

- Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des points de regroupement (points verts) correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs.

- La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées :

- avec le même recul par rapport à la voie, que les constructions voisines immédiates,

ou

- avec un recul de minimum 5m de l'emprise de la voie, dans le cas où celles-ci ne comporte pas de constructions voisines immédiates de référence.

Pour les terrains situés en façade de la RD 29, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale. Des adaptations, changement de destination ou des extensions de

constructions peuvent être admises dans la marge de recul de 35 m indiquée au plan, si elles permettent d'améliorer l'isolation phonique de la construction existante.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

1. Dans une profondeur de 25 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions peuvent être implantées sur ces limites séparatives.

Dans le cas où elles ne jouxtent pas l'une des limites latérales ou les deux, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture s'il existe, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions limitées à une hauteur de 3 mètres peuvent s'installer sur les limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire concerné ne peut excéder 5 mètres

B. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, s'il existe, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, celles qui respectent les dispositions de l'article Ub10.4 (hauteur limitée à 3,00 mètres) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété (sur un linéaire maximal de 5,00 mètres).

C. Implantation par rapport aux emprises publiques définies à l'article 5 des « Dispositions Générales »

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise.

D. Implantation spécifique des abris de jardin

Les abris de jardin doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de celle-ci.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Uba, Uba1, Ubb et Ubc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie des terrains.

En **Ub ℓ o**, elle est limitée à **30 %** excepté, sur les terrains inférieurs à **300 m²** où, elle est portée à **50 %**.

Dans les nouveaux lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

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

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Les éléments décoratifs, techniques ou de sécurité ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent le sommet du bâtiment de plus de 1,50 m. Les lucarnes ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée mais devront respecter le gabarit défini à l'article Ub 11.

Au-delà de cette bande, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage pour des constructions couvertes par une toiture à 2 versants principaux inclinés entre 35° et 45 °sur l'horizontale.

- au sommet, pour des constructions comportant un autre type de toiture.

et fixée comme suit :

Secteur	Égout de toiture	Faîtage	Sommet (pour autre toiture)
Uba	6 m	11 m	6,50 m
Uba1	4 m	9 m	4 m
Ubb	4 m	9 m	4 m
Ubc et Ubℓo	4 m	9 m	4 m

4. La hauteur maximale des constructions jouxtant les limites de fond de propriété conformément à l'article Ub7 A 2 et B ne peut excéder 3,00 mètres sur la limite de propriété et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur du bâtiment voisin existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

5. La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement collectif n'est pas limitée.

7. Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

– "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme."

A. Constructions

– En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

– Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalentes sont interdits exceptés sur la partie triangulaire supérieure d'un pignon.

– Les ravalements et les modifications de façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

– Les immeubles repérés par la mention « intéressant » au plan de zonage doivent conserver leurs caractéristiques propres.

– Pour les « immeubles remarquables » est autorisé :

- La transformation en devanture commerciale d'un percement d'origine dans les limites dimensionnelles du percement existant,
- le retour justifié, à l'état d'origine des façades,
- la réalisation de travaux ne portant pas atteinte à l'architecture générale du bâtiment.

Le linéaire de l'ensemble des lucarnes situées sur une même façade ne pourra excéder 50 % du linéaire de la ligne de faîtage. Chaque lucarne ne pourra excéder une hauteur de 3

mètres au point le plus haut, mesurée à partir de l'égout du toit de la façade concernée. Cependant, un gabarit plus petit pourra être imposé afin de respecter l'architecture du bâtiment existant ou des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe B du présent règlement (Aspect architectural des constructions).

B. Clôtures (voir définition technique)

1. Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public et dans la marge de recul des constructions, doivent répondre au type suivant :

- Mur d'une hauteur maximale de 1,00 m surmontée d'une partie ajourée, ou grillage doublé d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètre.

2. Les clôtures édifiées au delà de la marge de recul des constructions peuvent, sur les limites séparatives, atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètre.

D'une manière générale, les clôtures doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement (Clôtures).

ARTICLE Ub 12 RÉALISATION 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'article 16 figurant dans les « Dispositions générales » fixe les normes applicables.

Un seul accès par voie ouverte à la circulation publique jouxtant la propriété est autorisé.

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

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre par 50 m² de surface de stationnement).

3. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme : nécessité d'une autorisation préalablement à toute coupe ou abattage d'arbres.

4. Les talus plantés doivent être conservés, entretenus et le cas échéant renforcés.

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

6. Pour les opérations de plus de 5 lots ou les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs d'un seul tenant pour **au moins 75 % du besoin en surface**, seront plantés d'arbres et aménagés à raison de **10 % du terrain d'assiette** de l'opération.

Pour les opérations portant sur une superficie importante, les espaces communs pourront être réalisés par tranche d'opération de 2 hectares.

Les espaces boisés classés (mais pas les aires de stationnement engazonnées) inclus dans le périmètre d'une opération, peuvent être pris en compte au titre des espaces communs.

7. Au moins **25%** de la superficie du terrain d'une opération doivent être aménagés en espaces verts.

8. Les aires de stationnement engazonnées, les toitures végétalisées et le gazon ayant l'aspect d'un gazon synthétique ne sont pas comptabilisées dans le calcul des superficies d'espace vert nécessaire.

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Toutefois, lorsque la parcelle n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement, le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,20.

CHAPITRE III – RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_c

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

La zone **U_c** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond à des îlots de constructions constitués principalement de bâtiments collectifs et d'équipements publics.

Elle comprend les secteurs :

- **U_{ca}**, qui comprend les îlots de Kerderff et de Toulhars où sont situés les immeubles les plus hauts de la commune
- **U_{cb}**, qui comprend la majorité des îlots de la commune (6 îlots)
- **U_{cc}**, qui comprend les îlots des Dunes, de Kerblaisy, et l'îlot des Algues (camping)
- **U_{cd}**, qui comprend les îlots de la clinique Saint- Vincent, de la médiathèque et de l'école maternelle du Bourg.

ARTICLE U_c 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
2. La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés au § j de l'article R 421-19 et § e de l'article R 421- 23 du Code de l'Urbanisme.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
6. 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 »).
7. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE U_c 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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,

ARTICLE Uc 3 VOIRIE ET ACCÈS

A. Voirie

1. 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.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

B. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Un seul accès pour les véhicules par voie jouxtant la propriété et d'une largeur de 5 m est autorisé sauf impératif technique dûment justifié. Toutefois, dans la mesure où le projet dispose d'un accès principal suffisant, tout accès supplémentaire dont la création entraînerait la suppression d'une place de stationnement public existante, pourrait être refusé.
4. Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres (3,00 mètres dans le cas de construction existante).
5. Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 18 % au-delà.

ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. 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.

B. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

C. Assainissement

1. Eaux usées à caractère domestique

– Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

– En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises.

2. Eaux pluviales

– Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 17 des Dispositions Générales.

– En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

– Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (voir Dispositions Générales du Règlement).

3. Déchets urbains

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire.

ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois la construction en retrait est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies

Pour les terrains situés en façade de la RD 29, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale. Des adaptations, changement de destination ou des extensions de constructions peuvent être admises dans la marge de recul de 35 m indiquée au plan, si elles permettent d'améliorer l'isolation phonique de la construction existante.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en limite séparative ainsi qu'en fond de propriété n'est pas autorisée s'il existe sur la ou les parcelles contiguës, en vis à vis, des constructions comportant des baies éclairant des pièces de vie et situées à moins de 6 m de la limite séparative. Le linéaire concerné par la non-constructibilité en limite séparative est constitué de la largeur de(s) baie(s) augmentée de 2 mètres de part et d'autre.

Cependant dans le cas de la non existence, dans la construction voisine en vis à vis, de baie(s) située(s) au rez-de-chaussée, une implantation d'une construction sur un seul niveau, en limite séparative, est alors possible (hauteur limitée à 3,00 mètres).

A. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

a) En secteurs Uca, Ucb et Ucc,

1. Dans une profondeur de 25 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait admis à l'article Uc6 qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales.

Dans le cas où elles ne jouxtent pas l'une des limites latérales ou les deux, elles doivent respecter une distance par rapport à l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Au delà d'une profondeur de 25 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait admis à l'article Uc6 qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions limitées à une hauteur de 3 mètres peuvent s'installer sur les limites séparatives. Dans ce cas, le linéaire concerné ne peut excéder 5 mètres

b) En secteur Ucd :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales. Dans le cas où elles ne jouxtent pas l'une des limites latérales ou les deux, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, celles qui respectent les dispositions de l'article **Uc10.3** (hauteur limitée à 3,00 m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété (emprise limitée à la moitié de la longueur de cette limite).

C. Implantation par rapport aux emprises publiques définies à l'article 5 des « Dispositions Générales »

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise

D. Implantation spécifique des abris de jardin

Les abris de jardin doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de celle-ci.

ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de **45°** au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à **60°** à condition que la moitié ou plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40 %** en Uca, à **50 %** en Ucb et Ucd et à **30 %** en Ucc.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout de toit de plus de 1,50 m. Les lucarnes ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée mais devront respecter le gabarit défini à l'article Uc 11.

Au-delà de cette bande, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage pour des constructions couvertes par une toiture à 2 versants principaux inclinés entre 35° et 45 °sur l'horizontale.

- au sommet (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...) pour des constructions comportant un autre type de toiture.

et fixée comme suit :

Secteur	Égout de toiture	Faîtage	Sommet (autre type de toiture)
Uca	18 m	23 m	19 m
Ucb	9 m	13 m	10 m
Ucc	9 m	13 m	10 m
Ucd	10 m	14 m	11 m

4. La hauteur maximale des constructions jouxtant les limites de fond de propriété conformément à l'article Uc7 A 2 et B ne peut excéder 3,00 mètres sur la limite de propriété et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylônes...)

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Constructions

En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ne sont pas autorisés.

Les ravalements et les modifications des façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le linéaire de l'ensemble des lucarnes situées sur une même façade ne pourra excéder 50 % du linéaire de la ligne de faîtage. Chaque lucarne ne pourra excéder une hauteur de 3 mètres au point le plus haut, mesurée à partir de l'égout du toit de la façade concernée. Cependant, un gabarit plus petit pourra être imposé afin de respecter l'architecture du bâtiment existant ou des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe B du présent règlement (Aspect architectural des constructions).

2. Clôtures

a) Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

b) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètre.

c) Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement (Clôtures).

ARTICLE Uc 12 RÉALISATION 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'article 16 figurant dans les « Dispositions générales » 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 Uc 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés.
3. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme : nécessité d'une autorisation préalablement à toute coupe ou abattage d'arbres.
4. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant renforcés.
5. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
6. Pour les opérations de plus de 5 lots ou les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs d'un seul tenant pour **au moins 60 % du besoin en surface**, seront plantés d'arbres et aménagés à raison de **10 % du terrain d'assiette** de l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires

ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Uia** destiné aux activités tertiaires (Kerhoas), hôtelières, de loisirs (Le Ter) et artisanal (Quehello) 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 activités et installations de toute nature (centre commercial de Kerhoas),
- **Uip** destiné aux activités portuaires et maritimes (Kernevel),

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
5. La création de garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
7. L'ouverture de carrières et de mines.
8. Les installations classées soumises à autorisation en secteurs **Uia**.
9. Les installations et travaux divers incompatibles avec la destination des secteurs.
10. Les constructions agricoles.

ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. En Uia et Uib,

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
- que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 60 m².

2. En Uip,

Les constructions à usage de bureaux et de services directement liées et nécessaires à des activités portuaires et maritimes.

ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCÈS

A. Voirie

1. 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.

2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

B. 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.

Un seul accès pour les véhicules par voie jouxtant la propriété et d'une largeur de 5 m est autorisé sauf impératif technique dûment justifié. Toutefois, dans la mesure où le projet dispose d'un accès principal suffisant, tout accès supplémentaire dont la création entraînerait la suppression d'une place de stationnement public existante, pourrait être refusé.

Aucun accès ne peut venir couper ou traverser une piste cyclable ou un sentier piéton existant.

ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. 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.

B. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité, téléphone et de câblage doivent être réalisés en souterrain et à la charge du maître d'ouvrage.

C. Assainissement

1. Eaux usées à caractère domestique

– Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

2. Eaux usées à caractère industriel

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux installations classées. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Commune et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DRIRE, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 17 des Dispositions Générales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales (voir Dispositions Générales).

4. Déchets urbains

La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire.

ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1. Le long des voies du domaine public fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale portée au règlement graphique du présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Le long des autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres sauf implantation différente de constructions existantes situées de part et d'autre du projet.

3. Pour les terrains situés en façade de la RD 29, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale. Des adaptations, changement de destination ou des extensions de constructions peuvent être admises dans la marge de recul de 35 m indiquée au plan, si elles permettent d'améliorer l'isolation phonique de la construction existante.

ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies et aux limites de fonds de propriété

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives ou la limite de fonds de propriété doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation en limite séparative ou en limite de fonds de propriété est autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans une profondeur de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les éléments décoratifs techniques ou de sécurité, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas le sommet du bâtiment de plus de 1,50 m.

Au-delà de cette profondeur, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage,
- à l'acrotère,

est fixée comme suit :

Secteurs	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
Uia et Uib	Sans objet	11 m	9 m

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ($L \geq H$).

Les constructions peuvent s'inscrire dans un gabarit délimité par deux lignes verticales de 9 m de hauteur, prolongées par un angle compris entre 35° et 45° pour atteindre un point d'intersection qui ne peut excéder une hauteur de 15 mètres.

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

La hauteur maximale des ouvrages techniques n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

- En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Voir l'annexe B (Aspect architectural des constructions) du présent règlement.

Clôtures

a) Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes (hauteur maximale : 2 mètres).

b) Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Voir l'annexe C (Clôtures) du présent règlement.

ARTICLE Ui 12 RÉALISATION 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'article 16 des « Dispositions Générales » du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Ui 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au règlement graphique du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Um

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

La zone **Um** est constituée par les parties du territoire communal destinées aux activités militaires et aux constructions et équipements liés à ces activités

ARTICLE Um 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Um2C.
2. Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Les carrières.

ARTICLE Um 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Rappels

1. Conformément aux dispositions des articles L 422.1 et R 422.1 du Code de l'Urbanisme, les constructions couvertes par le secret de la défense nationale sont exemptées de permis de construire. Entrent notamment dans cette catégorie, les centres de transmission, les établissements d'expériences et de fabrication, de matériels et de munitions, les entrepôts de réserve générale, les dépôts de munitions, les bases de fusées, les stations radiogoniométriques et les centres radioélectriques de surveillance. Pour les autres constructions, le caractère secret est reconnu par décision de portée générale ou particulière du ministre compétent.

2. Conformément aux dispositions des articles L 422.2, L 441.2 et R 422.2 du Code de l'Urbanisme, sont notamment soumis à déclaration l'édification des clôtures, les travaux de ravalement.

3. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.2. et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

B. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

1. Les constructions à usage militaire.
2. Les constructions à usage hôtelier et d'activités commerciales réservées au personnel du Ministère de la Défense.
3. Les constructions à usage de bureaux ou de services.
4. Les installations classées.
5. Les aires de stationnement.
6. Les constructions à usage de stationnement des véhicules.
7. Les équipements liés aux activités militaires.

C. Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation destinées au personnel militaire ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités ou installations autorisées dans la zone.

ARTICLE Um 3 VOIRIE ET ACCÈS

A. Voirie

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

B. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Un seul accès pour les véhicules par voie jouxtant la propriété et d'une largeur de 5 m est autorisé sauf impératif technique dûment justifié. Toutefois, dans la mesure où le projet dispose d'un accès principal suffisant, tout accès supplémentaire dont la création entraînerait la suppression d'une place de stationnement public existante, pourrait être refusé.

ARTICLE Um 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A. 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.

B. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage, doivent être réalisés en souterrain et à la charge du maître d'ouvrage

C. Assainissement

1. Eaux usées à caractère domestique

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

2. Eaux usées à caractère industriel

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré-traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DRIRE, la DSV, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 17 des Dispositions Générales.

b) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le respect de ces préconisations, et suivant le débit de fuite calculé, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. (voir Dispositions Générales)

4. Déchets urbains

La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire.

ARTICLE Um 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Um 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

ARTICLE Um 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies et aux limites de fond de propriété.

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Cette distance est supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE Um 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE Um 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Um 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Les éléments décoratifs, techniques ou de sécurité ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas le sommet du bâtiment de plus de 1,50 m.

Au-delà de cette distance, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée au sommet du bâtiment et fixée à **9 mètres**.

4. Pour les installations militaires, les hauteurs indiquées ci-dessus peuvent être dépassées lorsqu'elles sont dûment justifiées.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylônes...).

ARTICLE Um 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

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

A. Constructions

1. En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

2. Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalentes sont interdits exceptés sur la partie triangulaire supérieure d'un pignon.

3. Les ravalements et les modifications de façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

4. Les immeubles repérés par la mention « intéressant » au plan de zonage doivent conserver leurs caractéristiques propres.

5. Pour les « immeubles remarquables » est autorisé,

- La transformation en devanture commerciale d'un percement d'origine dans les limites dimensionnelles du percement existant,
- Le retour justifié, à l'état d'origine des façades,
- La réalisation de travaux ne portant pas atteinte à l'architecture générale du bâtiment.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe B du présent règlement (Aspect architectural des constructions).

B. Clôtures (voir définition technique)

1. Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public et dans la marge de recul des constructions, doivent répondre au type suivant :

- Mur d'une hauteur maximale de 1,00 m surmontée d'une partie ajourée, ou grillage doublé d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.

2. Les clôtures édifiées au delà de la marge de recul des constructions peuvent, sur les limites séparatives, atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètre.

D'une manière générale, les clôtures doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement (Clôtures).

ARTICLE Um 12 RÉALISATION 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'article 16 figurant dans les « Dispositions générales » fixe les normes applicables.

ARTICLE Um 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre par 50 m² de surface de stationnement).
3. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme : nécessité d'une autorisation préalablement à toute coupe ou abattage d'arbres.
4. Les talus plantés doivent être conservés, entretenus et le cas échéant renforcés.

ARTICLE Um 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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.

Les zones AU comportent les secteurs :

- **1 AU a** affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- **1AUi** affecté aux activités tertiaires, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,
- **1 AU lo** affecté aux activités sportives, scolaires, de loisirs, culturelles et sociales,
- **1 AU t** affecté à des activités de loisirs et de tourisme (résidence de tourisme, hôtellerie...).

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'urbanisation de chaque secteur fait l'objet de règles d'urbanisme spécifiques et doit être compatible avec les schémas d'organisation figurant dans le document d'Orientations d'Aménagement des secteurs 1 AU auxquelles on se reportera parallèlement au présent règlement.

Les dispositions du règlement viennent compléter les dispositions prévues et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

N.B : Les sous-secteurs indicés 1 ou 2 sont rattachés au secteur correspondant aux lettres qui les précèdent (ex : 1 AUa1 est rattaché au secteur 1 AUa. Il est caractérisé par des règles de hauteurs différentes du secteur 1 AUa).

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique du présent PLU.

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A. En secteur 1 AUa :

1. l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
2. la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
3. l'ouverture de carrières et de mines,

4. le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
6. l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
7. la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

B. En secteur 1 AU i :

1. les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 AU 2 (en secteur 1AU i).
2. la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
3. les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
4. le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
5. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
6. les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attraction, les affouillements et exhaussements (voir les articles R 421-19 et 23 du code de l'urbanisme).

C. En secteur 1 AU lo :

1. Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 AU 2 (en secteur 1 AU lo).
2. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.
3. Les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.

D. En secteur 1 AU t :

1. Les installations classées soumises à déclaration.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs 1 AU :

Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 des dispositions générales du présent

règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la 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 la (les) dépendance (s) ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1 AUa :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat prenant en compte les orientations d'aménagement figurant dans le document spécifique et respectant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement .

Les constructions ou installations suivantes sont alors admises :

- les constructions à usage principal d'habitation,
- les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1 AU i, 1 AU lo :

Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur,

La construction du logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
- et que la surface de plancher affectée au logement soit limitée à 100 m² maximum.

Toutefois dans le secteur 1AUi est autorisé la réalisation limitée d'espaces réservés à l'habitat pour les besoins propres du personnel de l'entreprise installée sur le site. La surface de plancher de ces espaces est limitée à 10 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité situé sur la parcelle, sans pouvoir dépasser 200 m².

ARTICLE 1AU 3 VOIRIE ET ACCÈS

A. Voirie

1. 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 circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles doivent aussi être prolongées par un cheminement doux (piétons, vélos)

B. Accès

1. 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.

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

3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- Sur une voie départementale existante (RD 29 et RD 152) de la commune.
- Sur une piste cyclable ou un sentier de randonnée pédestre.

4. Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues dans le document des orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement et annexes du présent PLU.

5. 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.

6. L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

7. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

8. Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

9. Rampe d'accès : la valeur de toute pente ou rampe d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie et 18 % au-delà.

Pour tous les secteurs 1 AU :

- Aucune opération ne peut être desservie par une piste cyclable ou un chemin piéton.

- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- 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 RÉSEAUX

A. 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.

B. Électricité - téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

C. Assainissement

1. Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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 dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour le secteur 1 AUi :

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré- traitement doit être prévu (cf article 20 des Dispositions Générales).

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions prévues à l'article 17 des Dispositions Générales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Dans le secteur 1 AUa1 (plateau du Menez), la zone humide réceptacle naturel des eaux pluviales du site, devra faire l'objet d'une étude hydraulique préliminaire à toute autorisation de travaux.

D. Déchets urbains

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour permettre le stockage des conteneurs dont le nombre doit être adapté à l'opération.

Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

–Les constructions ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement et de constructions autorisée, tenant compte du schéma d'orientations des secteurs 1 AU et des dispositions graphiques du plan de zonage figurant dans le dossier de PLU.

–Chaque opération d'aménagement et de constructions doit porter sur une superficie minimale de 12 000 m² (sauf s'il s'agit d'un reliquat de terrain), à l'exception du secteur 1AUa 3 où chaque opération d'aménagement et de constructions portera sur une superficie minimale de 7 000 m².

– Par exception, les opérations d'aménagement et de constructions concernant la réalisation de logements locatifs aidés doivent porter sur une superficie minimale de 3 000 m².

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

1. Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme ou dans le document d'orientation d'aménagement des secteurs 1 AU figurant dans le dossier de PLU.

2. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées conformément aux Orientations d'Aménagement du secteur concerné et le cas échéant, complémentairement, en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

3. L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève uniquement de la réglementation spécifique les concernant.

4. Pour les terrains situés en façade de la RD 29, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale. Des adaptations, changement de destination ou des extensions de constructions peuvent être admises dans la marge de recul de 35 m indiquée au plan, si elles permettent d'améliorer l'isolation phonique de la construction existante.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A- Dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales. Dans le cas où elles ne jouxtent pas l'une des limites latérales ou les deux, elles doivent être implantées à une distance minimum de 1,90 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative ainsi qu'en fond de propriété n'est pas autorisée s'il existe sur la ou les parcelles contiguës, en vis-à-vis, des constructions comportant des baies éclairant des pièces de vie et situées à moins de 6 m de la limite séparatives. Le linéaire concerné par la non-constructibilité en limite séparative est constitué de la largeur de (s) baie (s) augmentée de 2 mètres de part et d'autre.

B- Au-delà d'une bande de 25 m par rapport à l'alignement des voies :

Les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de la construction à réaliser.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle (hauteur des constructions limitées à 3 mètres pour un linéaire maximal de 5 mètres). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la hauteur à l'égout ou au sommet de la construction à réaliser.

Toutefois, des implantations différentes peut être autorisées ou imposées, en fonction des dispositions des Orientations d'Aménagement du secteur concerné, ou complémentirement aux dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

C. Implantation spécifique des abris de jardin

Les abris de jardin doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,50 mètre de celle-ci.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout ou à l'acrotère.

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

2. Dans le secteur **1 AU_i**, il n'est pas fixé de minimum de distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété.

3. Toutefois, des implantations différentes peut être autorisées ou imposées, en fonction des dispositions des Orientations d'Aménagement du secteur concerné, ou complémentirement des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Excepté en **1 AU_i** où il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions (sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre), elle est de **50 %** dans les autres secteurs.

2. L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou général, n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de chaussée. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques strictement nécessaires au fonctionnement des bâtiments. Les lucarnes ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée mais devront respecter le gabarit défini à l'article 1 AU 11.

Au-delà de cette distance, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel situé sous l'emprise de la construction.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, sa hauteur ne doit pas être supérieure à la distance entre le pied du bâtiment et l'alignement opposé ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage pour des constructions couvertes par une toiture à 2 versants principaux inclinés entre 35° et 45 ° sur l'horizontale.

- au sommet pour des constructions comportant un autre type de toiture.

et fixée comme suit :

Secteur	Égout de toiture	Faîtage	Sommet (autre type de toiture)
1 AU a	6 m	11 m	6,50 m
1 AU a1 et 1 AU a3	12 m	18 m	13 m
1 AU a2	9 m	14 m	9,50 m
1 AU i	Sans objet	11 m	6,50 m
1 AU lo	Sans objet	Sans objet	15 m
1 AU t	Sans objet	12 m	9 m
1AUt1	Sans objet	Sans objet	11 m

4. En sous secteur **1 AUa1 et 1 AUa 3** (plateau du Menez ouest) et **1 AUa2** (Quelisoy), les constructions peuvent s'inscrire dans un gabarit délimité par deux lignes verticales de 12 mètres (1 AUa1 et 1AUa 3) ou 9 mètres (1 AUa2) de hauteur, prolongées par un angle compris entre 35 et 45° pour atteindre un point d'intersection qui ne peut excéder une hauteur de 18 mètres (1 AUa1 et 1 AUa 3) ou 14 mètres (1 AUa2).

5. Dans le secteur de 1 AUa de Quelisoy-les-bruyères, les attiques sont possibles dans les mêmes conditions que ci-dessus, à savoir : inscription dans deux lignes verticales de 6 m de hauteur maximale prolongées par un angle compris entre 35 et 45 ° pour atteindre un point d'intersection limité à 11 mètres.

En 1AU, une tolérance d'un mètre supplémentaire est acceptée pour permettre une bonne adaptation à la pente du terrain et / ou à la présence éventuelle de commerces en rez-de-chaussée d'immeuble.

En 1AUt1, un niveau supplémentaire (hauteur maximum 3 m) peut être réalisé sur 50 % de l'emprise des constructions.

En secteur 1 AUi :

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

1. Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

2. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement

En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ne sont pas autorisés.

Les ravalements et les modifications des façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

Le linéaire de l'ensemble des lucarnes situées sur une même façade ne pourra excéder 50 % du linéaire de la ligne de faîtage. Chaque lucarne ne pourra excéder une hauteur de 3 mètres au point le plus haut, mesurée à partir de l'égout du toit de la façade concernée. Cependant, un gabarit plus petit pourra être imposé afin de respecter l'architecture du bâtiment existant ou des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe B du présent règlement (Aspect architectural des constructions).

3. Clôtures

a) Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

b) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètre.

c) Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

D'une manière générale, les clôtures doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement (Clôtures).

ARTICLE 1AU 12 RÉALISATION 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'article 16 figurant dans les « Dispositions générales » 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.

Elles doivent être desservies par un accès par voie de circulation publique bordant l'opération.

- 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 300 m situé en zone U ou AU et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

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

A défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 50 m² de surface de stationnement ou d'espace libre hors voirie. Les arbres seront répartis sur l'ensemble des espaces libres de construction dans le cadre d'un projet paysager à soumettre dans chaque demande d'autorisation.

3. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme : nécessité d'une autorisation préalablement à toute coupe ou abattage d'arbres.

4. Les talus plantés doivent être conservés, entretenus et le cas échéant renforcés.

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

6. Pour les opérations de plus de 5 lots ou les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs d'un seul tenant pour **au moins 75 % du besoin en surface**, seront plantés d'arbres et aménagés à raison de **10 % du terrain d'assiette** de l'opération.

Pour les opérations portant sur une superficie importante, les espaces communs pourront être réalisés par tranche d'opération de 2 hectares.

Les **espaces boisés classés** et les **zones humides** inclus ou adjacents au périmètre d'une opération, peuvent être pris en compte au titre des espaces communs pour la moitié de leur superficie.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas au secteur 1 AUa1 dans lequel la zone humide représente plus de 10 % de la surface totale concernée. Cette zone humide sera mis en valeur par les constructeurs et aménagée. Une demande spécifique d'aménagement devra être faite dans le strict champ des interventions possibles (respect des exigences du Sage Blavet).

7. Au moins **30%** de la superficie du terrain d'une opération doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

La surface de plancher autorisée en 1AUa1 et 1AUa3 (plateau du Menez Ouest) est limitée à 36 000 m².

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT 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.

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

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

La zone « A » comprend le secteur :

– **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et aux abris d'animaux dont l'implantation n'est pas adaptée à une zone urbaine.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2)

1. toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole du sol ou du sous-sol.
2. toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
3. toute rénovation, reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
4. les installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental).
5. l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
6. l'implantation d'éoliennes.

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

Sur les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être 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).

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

En secteur Aa :

1. L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire), sous réserve que la nécessité soit justifiée et dans le respect des conditions d'implantation suivantes :

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

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

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

- 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.

2. Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

3. Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, 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 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.

4. 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.

5. L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
6. La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
7. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
8. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (exemple : jardins familiaux) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
9. Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
10. Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif (ISDI) et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
11. Les bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de l'emprise au sol avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 secteur Aa

1. La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans suivant le sinistre.
3. L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU ou à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

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

5. Les dépendances (extension + dépendances) sous réserve que l'emprise totale reste inférieure ou égale à 30 m² avec le souci d'une bonne intégration avec l'environnement bâti existant.

ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCÈS

A. Voirie

1. 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.

2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

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

B. Accès

1. 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.

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

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

4. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès, ni emprunter une piste cyclable ou un sentier piétons.

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

6. 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 RÉSEAUX

A. 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.

En application des dispositions de l'article du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

B. Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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

C. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

D. Déchets urbain

La collecte des déchets urbains doit répondre à toutes les conditions exigées par le gestionnaire.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant au règlement graphique du présent P.L.U.
2. Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.
3. Les autres constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
4. Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.
5. 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 SÉPARATIVES

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

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

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

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

1. Logement de fonction :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'égout de toiture
- 4 mètres au sommet (pente de toit inférieure à 40 °)
- 9 mètres au faîtage (pente de toit supérieure à 40°).

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au sommet ou au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

• La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

• Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

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

3. Les règles de hauteur prévues ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylône...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

En application du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

A. Architecture :

1. Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
2. D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe B du règlement.

B. Clôtures

1. Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
2. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
3. Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.
4. D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du règlement.

C. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1. L'article 16 des « Dispositions Générales » du présent règlement fixe les normes applicables.
2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique.

ARTICLE A 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dans les espaces délimités au règlement graphique du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

b) Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles. Celles existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

SECTION I - 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** (Nda) délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique,
- **Ne** délimitant un équipement spécifique (cimetière) situés dans un espace naturel,
- **Nlo** délimitant des secteurs naturels réservés à des activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air,
- **Np** délimitant un secteur destiné aux équipements de plage,
- **Nv** délimitant un secteur destiné à la réalisation de terrains familiaux locatifs pour l'accueil des gens du voyage,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Blavet.

Article N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs **N** sont interdits dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage :

- Toute construction, extension, installation, changement de destination à l'exception des bâtiments nécessaires à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A. En secteur Na :

1. toute nouvelle 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 N 2,
2. toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.

3. 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,
4. l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
5. 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,
6. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
7. la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

B. En secteur Nds :

1. toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,
2. tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment
 - α) comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - β) création de plans d'eau,
 - χ) destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - δ) remblaiement ou comblement de zones humides, sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2,

ainsi que :

- ε) la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens,
- φ) l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- γ) les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N 11.

3. toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N 2.
4. le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
5. l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

C. En secteur Nzh

Les zones humides ainsi que les zones contiguës dont la gestion a un impact sur la préservation des zones humides, sont répertoriées sur le document graphique du PLU et dans le rapport de présentation.

1- Dans ces zones (Nzh au PLU) ainsi qu'à leurs abords sont interdits :

A- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes à l'exception de :

1. des travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
2. des mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et ce notamment pour des bâtiments agricoles,
3. des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres non cimentés, non bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Lors de leur réalisation ou aménagement, un dossier « loi sur l'eau » devra être déposé au service de la Police de l'eau de la Direction Départementale Agricole ou Forêt.
4. Mesures de conservation et de protection de ces milieux humides.

B- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- 1- comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,
- 2- création de plans d'eau et de bassins d'orage.
- 3- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- 4- boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

2- Protection des zones humides et mesures compensatoires

Lorsque la sauvegarde d'une zone humide n'est pas possible, et ce, uniquement dans le cadre de projets d'intérêt collectif, de sécurité civile, de défense nationale, les mesures compensatoires se feront préférentiellement par la réhabilitation d'une même zone humide de même type au moins équivalente en surface.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la bande des 100 mètres non urbanisés (Na, Nds, Nlo) les seuls changements de destination pouvant être admis sont ceux concernant les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A. En secteur Na:

1. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de

refoulements, 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 et besoin de désenclavement impératifs.

2. Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

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

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.

4. Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,

- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

5. L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas, **30 %** par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser **50 m²** de surface de plancher.

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

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

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

- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

B. En secteur Nlo, la construction de locaux techniques et sanitaires.

C. En secteur Nv, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la réalisation de terrains familiaux locatifs pour l'accueil des gens du voyage.

D. En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

1. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2. En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R 146-2 du Code de l'Urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

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

β) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées) ;

χ) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

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

3. En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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

a) 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,

b) De modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

c) Pour les constructions situées dans et hors bande des 100 m :

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

• L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCÈS

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

2. 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.

3. 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.

4. 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 RÉSEAUX

A. Alimentation en eau

En application du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

B. Électricité, téléphone

En application du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

C. Assainissement

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

D. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les eaux pluviales en provenance d'un nouvel aménagement ou d'une extension d'une construction, sont à conserver sur la parcelle concernée.

E. Déchets urbains

Les déchets urbains doivent être déposés en un lieu et dans les conditions demandées par le gestionnaire.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

2. Un recul différent est accepté en fonction de dispositions spécifiques existantes.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée en secteur Nv.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative (mur coupe- feu à réaliser) ou à une distance minimale de 1,90 m de la limite.

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée en secteur Nv.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N 9 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 constructions est mesurée par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pour les constructions autorisées, la hauteur est fixée comme suit :

- Au faîtage (pentes de toitures supérieures à 40°),
- Au sommet (pentes de toitures inférieures à 40°)
- A l'égout de toiture

Secteur	Égout de toiture	Faîtage	Sommet
Ne	5 m	9 m	6m
Nlo	8 m	12 m	9 m
Nv	3 m	Sans objet	6 m

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques, ainsi que pour des constructions destinée à un usage d'intérêt général.

A. En secteur Na :

1. Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
2. La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
3. En secteur Na, la hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3 m au sommet.

B. En secteur Nds :

1. La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 3 m au sommet de la construction.
2. Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
3. La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Aspect des constructions

En application du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe B du présent règlement (Aspect architectural des constructions).

2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement (Aspect des clôtures).

a) En secteur Na :

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, les murs de briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

b) En secteur Nds, sont autorisés uniquement les :

- haies végétales d'essences locales,
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m.
- ganivelles sur les massifs dunaires.

3. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 RÉALISATION 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'article 16 figurant dans les « Dispositions générales » 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 et dans les conditions fixées à l'article N2.

ARTICLE N 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités au règlement graphique du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

En secteur Nds :

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ANNEXES DU RÈGLEMENT

PLU de la commune de Larmor-Plage**Immeubles remarquables (trame grise)****Et****Immeubles intéressants (trame blanche)**

Fiche	Adresse	Réf. Cadastre
1.	Architectes (rue des)	AM 487
2.	Beau Rivage (14, rue du)	AM 329
3.	Beg Tal Men (1, rue de)	AN 200
4.	Beg Tal Men (21, rue de)	AN 181
5.	Bellevue (Quai)	AN 231
6.	Bellevue (Quai)	AN 947
7.	Brises (2, impasse des)	AN 139
8.	Brises (6, impasse des)	AN 356
9.	Châteaux (14, rue des)	AL 932
10.	Citadelle (16, Parc de la)	AL 224
11.	Citadelle (22, Parc de la)	AL 204
12.	Coupanec (22, rue Eugène Le)	AO 1023
13.	Coutillard Adolphe (13, rue)	AN 206
14.	Coutillard Adolphe (5, rue)	AN 215
15.	Coutillard Adolphe (9, rue)	AN 210
16.	Dunes (23, Bd des)	AM 507
17.	Dunes (7, bd des)	AM 218
18.	Dunes (Bd) 2 bâtiments	AM 268
19.	Dunes (13, bd des)	AM 952
20.	Fontaines (16 rue des)	AM 303
21.	Goélands (10, rue des)	AM 360
22.	Goélands (13, rue des)	AM 349
23.	Goélands (6, rue des)	AM 920 (+ 921)
24.	Kernével (10 rue de)	AL 130
25.	Kernével (24, rue de).	AL 141
26.	Kernével (19 rue de)	AL 213
27.	Kernével (Fort de) °	AL 200
28.	Kernével (Port de) Villa Margaret	AL 173
29.	Kerpape (25, rue de)	AN 11
30.	Marine (rue de la)	AL 631
31.	Marine (rue de la) Amirauté	AL 1142
32.	Marine (rue de la) Amirauté	AL 1142
33.	Nourriguel (27, bd de la)	AL 1089
34.	Nourriguel (31, bd de la)	AL 977
35.	Nourriguel (6, place de la)	AM 245
36.	Nourriguel (7, place de la)	AM 241
37.	Nourriguel (9, place de la)	AM 230
38.	Nourriguel (Résidence de la)	AM 951
39.	Parc des Sports (6, rue du)	AN 28
40.	Pins (30, rue des)	AM 276
41.	Place des Tilleuls	AM 754

42.	Place Notre Dame	AM 370
43.	Place Notre Dame	AM 371
44.	Plage (14, avenue de la)	AN 493
45.	Plage (16, 18 avenue de la)	AN 233
46.	Angle Ae Plage- Bellevue	AN 232
47.	Plage (8, avenue de la)	AN 238
48.	Port (1, rue du)	AM 933
49.	Port (3, rue du)	AM 337
50.	Port (4, rue du)	AM 742
51.	Port (7, rue du)	AM 339
52.	Port (6, rue du)	AM 346
53.	Port-Maria (13, promenade de)	AN 254
54.	Port-Maria (11, promenade de)	AN 640
55.	Presbytère (4, rue du)	AM 360
56.	Presbytère (rue du)	AN 228
57.	Quatre Frères Leroy Quéret (10, rue des)	AN 208
58.	Quatre Frères Leroy Quéret (12 rue des)	AN 207
59.	Quatre Frères Leroy Queret (4, rue des)	AN 213
60.	Quatre Frères Leroy Quéret (9, rue des)	AM 388
61.	Roseaux (26, rue des)	AN 90
62.	Soleil (4, rue du)	AL 263
63.	Soleil (7, rue du)	AL 253
64.	Tilleuls (15, place des)	AM 965
65.	Toulhars (14, bd de)	AM 297
66.	Toulhars (18, bd de)	AM 287
67.	Toulhars (20, bd de)	AM 284
68.	Toulhars (22, bd de)	AM 282
69.	Toulhars (24, bd de)	AM 281
70.	Toulhars (28, bd de)	AM 277
71.	Toulhars (bd de) Les Rafales	AM 331
72.	Toulhars (bd de) Les Rafales	AM 332
73.	Traversière (1, rue)	AM 899
74.	Traversière (10,rue)	AM 379-380
75.	Traversière (12, rue)	AM 906
76.	Traversière (14, rue)	AM 377
77.	Traversière (3, rue)	AM 373
78.	Traversière (6, rue)	AM 334
79.	Traversière (8, rue)	AM 974
80.	Troènes (Allée des)	AL 1134
81.	5, Allée du Fort de Locqueltas	AN 845

ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Tout projet de démolition est concerné par l'article 15 des dispositions générales.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable.

Le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera (arbres, végétaux conservés et à planter).

Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation du bâti ancien.

Le projet devra veiller à sauvegarder avant tout l'identité du lieu ou du hameau dans lequel il s'insère.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter :

- les formes et volumes du bâti existant dans le hameau ;
- les proportions du bâti, des limites et des ouvertures. Les percements dans le bâti ancien respecteront les proportions suivantes : H = hauteur de l'ouverture et L = largeur de l'ouverture) : $H = L + L/2$ ou $H = L + L/3$
- les matériaux et les couleurs utilisés dans le site (pierre, bois, ardoise...). Le PVC, le parpaing, les joints ciments sont à proscrire sur le bâti en pierre apparente et sur les clôtures,
- le dessin des détails (corniches, linteaux, joints...). Le respect du détail est aussi important que celui de la forme à laquelle il participe.

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

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

b) Construction dans les villages ou hameaux

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site.

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

Sont déconseillées, les pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles du lieu considéré.

Le linéaire de l'ensemble des lucarnes situées sur une même façade ne pourra excéder 50 % du linéaire de la ligne de faîtage. Chaque lucarne ne pourra excéder une hauteur de 3 mètres au point le plus haut, mesurée à partir de l'égout du toit de la façade concernée. Cependant, un gabarit plus petit pourra être imposé afin de respecter l'architecture du bâtiment existant ou des constructions avoisinantes.

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

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

ASPECT DES CLOTURES

GENERALITES : ROLE DE LA CLOTURE DANS LE PAYSAGE

La clôture est utilisée pour délimiter un espace, une propriété. Elle joue un rôle protecteur, elle affirme une identité. Elle participe à l'intégration du bâti dans un site. Le recours à la clôture ne doit pourtant pas devenir systématique. En effet, d'autres solutions architecturales ou végétales remplissent également ces fonctions.

Le traitement des limites entre espaces publics et espaces privés constitue un élément primordial dans l'image d'un paysage, d'un hameau, d'un village, d'un quartier ou d'une ville. Le choix de la clôture détermine cette transition, tout en s'imposant au paysage collectif. Les clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière, afin de dessiner harmonieusement un environnement agréable pour tous.

La somme des initiatives personnelles compose le paysage collectif.

Dans tous les secteurs, la limite entre l'espace privé et l'espace agricole ou boisé sera végétale : haie ou talus plantés. On veillera à planter une dominante d'essences locales (ormes, châtaigniers, noisetiers, ajoncs, genêts, sureaux, aubépines, pruneliers, buis, tamaris, bruyères, troènes, chênes, ...) qui peuvent être taillées et associées à des fruitiers (pruniers, pêchers, pommiers, figuiers...) ou à des essences florifères (lilas, amélanchiers, cornouillers, camélias, hortensias, rhododendrons, lavatères...).

L'édification d'une clôture est obligatoirement soumise à une déclaration préalable.

La clôture doit prendre en compte la topographie des lieux.

SECTEUR DE BATI ANCIEN :

La clôture doit permettre d'assurer la continuité du front bâti sur la limite d'emprise des voies.

Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes doivent être conservés.

Les clôtures seront composées de pierre ou de végétal afin d'assurer l'unité de l'ensemble bâti de ces secteurs :

1. Muret en pierres monté de préférence à la terre (sans joint ciment apparent) chapeauté éventuellement d'un dôme végétal (prendre comme référence les murets existant dans le paysage rural alentour).
2. Talus empierré planté ou non. S'il est planté : dominante d'essences locales (cf. Liste ci-dessus).
3. Haie végétale doublée ou pas d'un grillage avec une dominante d'essences locales (ajoncs, hêtres, charmes, genêts, sureaux, houx, fruitiers...).
4. Dans les secteurs de constructions anciennes (villages hameaux notamment), les murs pourront être enduits à condition qu'ils soient en accord avec la façade des bâtiments.

Les murs de pierres sont limités à une hauteur de 2,00 mètres maximum. Toutefois, une hauteur différente est autorisée ou imposée notamment si la hauteur des murs habituellement observée dans le voisinage est différente.

En cas de clôture strictement végétale, un grillage peut doubler les plantations, à condition qu'il soit situé à l'intérieur des plantations.

L'usage du parpaing brut non enduit, de plaques de béton comme composante de la clôture n'est pas autorisé.

ANNEES SOIXANTE DIX ET LOTISSEMENTS CONTEMPORAINS

La clôture doit s'accorder à la façade de la construction par les teintes, matériaux et détails décoratifs.

Les clôtures réalisées en matériaux à durée de vie limitée (claustras bois, pare-vent plastique ajourés ou non, blanc ou de couleur etc...) ne sont pas autorisées.

Par ailleurs, l'usage du parpaing brut non enduit ou de plaques de béton comme composante de la clôture est proscrit.

La clôture, assurant une séparation physique entre l'espace public et la propriété privée doit être réalisée en matériaux pérennes et en particulier par une bonne mise en œuvre des fondations en limite de l'espace public ou par des plantations.

Un grand soin est à apporter au traitement des différences de niveaux entre la propriété privée et l'espace public (mise en place de muret, talus, etc...).

Le traitement des nivellements internes à la parcelle le long de l'espace public doit être réalisé par des ouvrages accompagnant les différences de niveaux (horizontalité, rythme des panneaux de clôture, etc...).

Le traitement des clôtures doit être adapté à l'usage réel des espaces à protéger. Il convient d'éviter les clôtures de grandes longueurs en matériaux uniformes (ex : variation sur le thème d'une diversité de traitement associant grille + végétal et maçonnerie, créer des percées visuelles, etc...).

LES PARCS D'ACTIVITES

Les éléments bocagers pré existants doivent être conservés.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale ou masqués par des plantes grimpances.

Pour chaque opération, un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être réalisé. Celui-ci doit notamment faire apparaître les liaisons de traitement entre les espaces publics et les espaces privés. Les clôtures doivent respecter les dispositions réglementaires ou les recommandations spécifiques à différentes zones figurant dans la réglementation du PLU.